

規劃綱領:

鑒於古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段發展計劃進行中，受影響需搬遷的商戶聯發貿易運輸公司（地政處登記清拆編號：X06/167-169，見附件 1）物色一幅位於虎地坳現時荒廢農地。該土地鄰近出入境口岸，便於往來中港兩地轉運貨物，且租金較工業大廈相宜，符合搬遷條件，有助延續其業務。因此，商戶委託本公司向城市規劃委員會提交本次臨時規劃許可申請，擬議用途為期三年的臨時物流倉庫及貨物裝卸轉運設施。

商戶已向發展局尋求協助，並徵詢各部門對該規劃許可的初步意見（檔案編號：DPFO-BF0353）。相關意見指出，申請須提交技術評估，證明項目對環境、消防、交通、排水、景觀等方面無不良影響，並提出相應緩解措施，如此可獲批最長三年的臨時規劃許可，以協助商戶搬遷。

申請地點毗鄰土地主要用作露天倉庫及貯物用途。因申請人計劃擴充業務，故選用一幅較以往面積更大的土地，以配合未來 5 至 10 年的發展需求。該土地佔地面積約 3,870.43 平方米，位於新界上水虎地坳丈量約份第 52 約地段第 200 號、203 號餘段、204 號、225 號 A 分段、225 號餘段、226 號餘段、227 號餘段及 216 號。該土地現於《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖》（編號 S/NE-FTA/18）上劃為「農業」地帶。

根據城市規劃委員會《申請作露天貯物及港口後勤用途指引》（規劃指引編號 13G），申請地點屬第 3 類範圍。擬議用途屬臨時性質，不會影響長遠規劃意向。場內構築物將採用臨時金屬支架及改裝貨櫃建成，以便日後清拆設施後，土地可迅速恢復耕作。

申請位置周邊環境主要為倉庫、露天倉庫、鄉郊工場、空地及樹木群。北面為一片劃作「其他指定用途」並註明「港口後勤用途」的區域。該區域內已有獲批臨時物流倉庫及貨物裝卸轉運設施的有效規劃許可（申請編號分別為 A/NE-FTA/236 及 A/NE-FTA/249），位於申請地點的西北部。

申請人已聘請顧問進行初步技術評估，結果顯示擬議用途不會對附近地區造成不良的排水、交通、視覺、景觀及環境影響。加上該地點地理位置優越，鄰近文錦渡口岸，非常適合經營中港兩地物流業務。

擬議發展對交通,排水,消防,景觀及環保緩解方案:

交通緩解方案:

申請地點的提供主要兩個出入口設於南面,闊度 6 米,員工私家車泊車位 6 個,重型貨車泊車位 3 個及輕型貨車泊車位 5 個,場內設有車輛緩衝區,提供足夠空間供車輛移動,確保不會讓車輛在外面排隊;安排交通督導員管理交通,交通指示牌,保障行人安全,預計進出申請地點之車輛數量(見下圖),相信不會對現有區內交通及主要道路造成額外的負荷及影響。

預計車輛進出數量

時段	私家車		重型+輕型貨車		出入 總車次(每日)
	進	出	進	出	
上午非繁忙時段 車次 (上午 8:00-上午 9:00)	6	0	7	0	13
上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	0	0	0	4	4
非繁忙時段 車次 (上午 10:00-下午 5:00)	2	2	0	3	7
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	0	3	0	4
非繁忙時段 車次 (下午 6:00-上午 9:00)	0	6	4	0	10

排水及污水系統:

~ 按照渠務署規格設置 U 型排水渠收集雨水,集水井及隔沙井等排水設備;

消防及滅火水源裝置:

~ 構建物內加裝消防出路牌,緊急照明燈及滅火筒;

~ 構建物之間保持最少 2 米闊距離;

~申請位置 100 米範圍內設有消防栓(見附件 2),可提供滅火水源予消防人員進行救火需要;

景觀:

~ 申請位置沒有需保育樹種;

~ 如需要可提供美化環境之園景設計方案;

~ 毗鄰一帶貨倉或露天倉地;

~ 擬議發展性質,形式及佈局與周邊的環境協調,因此不會影響附近環境原有風貌。

環保設施:

噪音緩解方案

周邊地區 100 米範圍內擬有住宅建築物。

申請人提供以下緩解方案:

~ 豎設 2.5 米高實牆;

~ 在南及西南位置加裝隔音屏障;

~ 阻隔車輛造成的噪音對上述區域帶來噪音的影響;

~ 確保晚上十一時至早上七時沒有大型車輛進出,及發出噪音工作

空氣緩解方案

~ 貯存貨物構築物以密封設計,防止塵土飛揚;

污水緩解方案

~ 場內沒有大型污水產生,唯員工洗手及洗手間之污水,申請人將設置化糞池及滲水井系統處理

~ 符合環保署的<<專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/23 號>>

~ 排水系統加裝隔沙井,工程期間靠近河道位置加裝沙袋, 避免沙石流入河道

擬議構建物:

擬議發展的臨時構築物,主要以臨時鐵柱,坑板建造及改裝貨櫃作臨時貯存用途,上蓋面積約 935.72 平方米。包括:

構築物 A – 物流倉	約 631.60 平方米(一層不多於 6 米高);
構築物 B – 物流倉	約 226.32 平方米(一層不多於 6 米高);
構築物 C –寫字樓和男女廁所	約 21 平方米(一層不多於 3 米高);
構築物 D –寫字樓和男女廁所	約 15 平方米(一層不多於 3 米高);
構築物 E –交通督導員室和電錶房	約 14 平方米(一層不多於 3 米高);
構築物 F –貯存室	約 27.8 平方米(一層不多 2.6 米高);

申請地點營業時間為星期一至星期六早上 9 時至下午 6 時,公眾假期及星期日休息。

上述申請並提出下列理據以支持這宗規劃申請:

1. 擬議發展能支援政府發展項目;
2. 擬議發展與鄰近土地用途協調;
3. 擬議發展可利用寶貴的土地資源,帶來經濟活動及創造就業機會;
4. 擬議發展範圍已加設消防安全設備,因此對火警救援工作不會構成影響;
5. 擬議發展屬臨時性質,不影響長遠規劃意向,可隨時復復耕;
6. 擬議用途預計不會對交通、環境、園景、排水及排污構成不良影響。

總結:

申請地點鄰近文錦渡口岸,適合中港物流轉運,且周邊已有同類用途(如港口後勤用途),符合物流業之貯物用途,提供就業機會並活化閒置土地,支持物流業需求,符合政府發展政策及提高社會經營效益。

基於上述申請的理據,懇請城規會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請。

附件 1 -

聯發貿易運輸公司

丈量約份第 52 約地段第 152 號,153 餘段及 154 號 B 分段之商戶

公司背景:

公司於 2009 年成立,一直經營運輸物流倉庫至今,主要經營中港物流業務;

面積: 2300 平方米

場內設施包括:

貨物裝卸暫存區設有 5 米高簷篷 200 平方米;

寫字樓及員工休息室一組約 195 平方米兩層高 5.2 米高

貨物貯存倉 1 組約 1350 平方米 2 層 6 米高

現場相片





地政署信件:

地政總署
新發展區組
NEW DEVELOPMENT AREA SECTION
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 3547 0721
圖文傳真 Fax: 3547 0756
電郵地址 Email: tep5@landsd.gov.hk
本署編號 Our Ref: () in LD NDA/POL/9/1/199
來函編號 Your Ref:

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.
新界上水龍琛路39號上水廣場15樓1501至1510室
Units 1501-10, Level 15, Landmark North,
39 Long Sun Avenue, Sheung Shui, New Territories
網址 Website: www.landsd.gov.hk

請註明來函編號
Please quote our reference in your reply

現場張貼

聯發貿易運輸公司
(經辦人：羅小姐)

羅小姐：

古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展
丈量約份第52的地段第152號、第153號餘段及第154號B分段餘段
(如適用)
露天／戶外業務清拆編號：X6/167-169 (如適用)

你／你們／貴公司在上述經營的露天／戶外業務，因上述工務計劃影響而須清拆。根據現行政策，在上述經營露天／戶外業務的經營者，如經調查確定符合資格後，將可獲發特惠津貼。其他未符合資格的人士，則不會獲發任何特惠津貼。

故現請你／你們／貴公司於2024年3月22日或之前向本辦事處提供下列文件(如適用)的副本，以便評核你／你們／貴公司是否符合資格申領特惠津貼。

(1) (a) 經營人之香港身份證 (b) 合夥人之香港身份證
(c) 香港公司註冊證書

(2) 有關業務在2014年1月16日至今的營運單據：
(a) 報稅單或繳稅單 (b) 營業損益表
(c) 火險保單單據 (d) 僱員保險單據

附件 2: (消防栓位置圖)

消防栓位置圖



消防栓編號: 14131

申請位置的距離: 約 75 米