

規劃綱領:

鑒於新界區被規劃為露天貯存用途的鄉郊土地難以尋覓，不少物流業界選用該區的鄉郊土地作為營運地點。此類地點臨近出入境關口，來往中港兩地轉運貨物十分方便，而且租金相對工業大廈較為相宜。

申請人擬利用一幅現時已荒廢的農地，並且利用荒廢的農地紓解古洞新發展受影響的商戶搬遷需求，因此向城市規劃委員會遞交規劃許可申請，擬議設置臨時物流倉庫及貨物裝卸轉運設施為期三年。旨在紓解受古洞新發展影響下商戶覓地的需求，為他們提供合適的搬遷土地，使其業務得以延續。

申請地點毗連土地主要作露天倉庫及貯物用途。該土地佔地面積約 **3,870.43** 平方米，座落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 216 號。現時在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖》（編號 S/NE-FTA/18）上被劃為「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。擬議申請用途屬臨時性質，不會影響長遠規劃意向。場內構築物將以臨時金屬支架及貨櫃改裝建成，以便將來設施清拆後，土地可隨時復耕。

申請位置周邊環境主要倉庫、露天倉庫、鄉郊工場、空地和樹木群。申請位置的北面是一片劃為“其他指定用途”的區域，註釋為“港口後勤用途”。用途主要臨時物流倉庫和臨時貨物裝卸和轉運設施，均已獲得有效的規劃許可（申請編號A/NE-FTA/236 和 A/NE-FTA/249）分別位於該地點的西北部。申請人已聘請顧問進行初步技術評估，擬議用途不會對附近地區造成不良的排水、交通、視覺、景觀和環境影響。申請位置的地理位置優越，靠近文錦渡口岸，非常合適營運中港兩地物流。

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 1),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:

擬議發展的臨時構建物,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:

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