

根據《城市規劃條例》(第131章)

第16條遞交的許可申請

新界沙嶺文錦渡路 丈量約份第89約地段第558號餘段(部分)、第559號餘段(部分)、第561號餘段、第562號F分段、第563號(部分)、第564號B分段、第565號(部分)、第567號(部分)、第568號(部分)、第481號A分段餘段(部分)及毗連政府土地

臨時汽車維修工場(貨櫃車,中型及重型貨車)及商店及服務行業(車輛買賣及租賃)連附屬辦工室及相關填土工程(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.3
2. 本申請與先前批准申請之分別-----P.4
3. 申請原因-----P.5-6
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.7-8

擬議發展細節

1. 申請人根據《城市規劃條例》(第131章)第16條，提交有關新界沙嶺文錦渡路丈量約份第89約地段第558號餘段(部分)、第559號餘段(部分)、第561號餘段、第562號F分段、第563號(部分)、第564號B分段、第565號(部分)、第567號(部分)、第568號(部分)、第481號A分段餘段(部分)及毗連政府土地的規劃申請，擬在上述地段設立為期三年的臨時汽車維修工場(貨櫃車,中型及重型貨車)及商店及服務行業(車輛買賣及租賃)連附屬辦公室及相關填土工程。
2. 本申請涵蓋先前已獲城市規劃委員會批准的規劃申請(編號:A/NE-FTA/267)範圍，以及新增的第481號A分段餘段(部分)及毗連政府土地。申請地點位於虎地坳及沙嶺附近，在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-FTA/18》上主要劃為「農業」地帶。
3. 申請地盤總面積約10,453.86平方米(其中私人土地約9,239.22平方米，毗連政府土地約1,182.23平方米)。其中上蓋總樓面面積約1,551平方米(全部位於先前批准申請A/NE-FTA/267的部分)，露天地盤面積約8,902.8平方米，上蓋覆蓋率約14.84%。
4. 擬議發展設有9個單層或雙層構築物(高度均不多於9米，全部位於先前批准申請A/NE-FTA/267的部分)，用途及面積維持不變，包括辦公室、接待處、儲物室、洗手間及中型/重型貨車維修工場等。
5. 地盤內合共設有47個泊車位，包括4個私家車位、17個中型貨車位及25個重型貨車位及1個掛接式車輛車位(其中29個泊車位位於先前批准申請A/NE-FTA/267的部分，新增18個泊車位位於露天新增部分)，專供待維修及安裝配件的車輛長期停泊使用。

6. 擬議用途主要涉及車輛維修、冷氣安裝及停泊，作業強度低，車輛均處於熄匙狀態，不涉及高噪音或污染源。
7. 地點可直接由文錦渡路進入，共用入口寬約8米。擬議發展的營運時間為星期一至星期六上午8時30分至下午6時30分，星期日及公眾假期休息。

本申請與先前批准申請之分別

1. 先前規劃申請（編號：A/NE-FTA/267）已獲城市規劃委員會批准，涵蓋地段為丈量約份第89約地段第558號餘段（部分）、第559號餘段（部分）、第561號餘段、第562號F分段、第563號（部分）、第564號B分段、第565號（部分）、第567號（部分）及第568號（部分），面積約8,107.97平方米，包括9個上蓋構築物（總樓面面積1,551平方米）及29個泊車位。
2. 本申請為將上述已獲批准地段與新增地段——第481號A分段餘段（部分）及毗連政府土地（總新增面積約2,313.48平方米）——一併納入，形成單一完整地盤。新增部分全為露天使用，無任何上蓋構築物，僅提供額外18個泊車位（4個中型貨車位及14個重型貨車位）。
3. 主要分別在於：本申請擴大整體地盤面積，新增露天停車及輔助維修空間，並納入毗連政府土地，以連接原先分隔的土地，實現更有效率的整體運作。已獲批准部分的構築物及設施維持不變，擬議用途及臨時期限（3年）亦相同。

申請理由

1. 申請人為同興車行有限公司，現時在上水古洞北及粉嶺北新發展區經營相關業務，受有關新發展區計劃影響而需遷移。
2. 先前規劃申請（編號：A/NE-FTA/267）已獲城市規劃委員會批准，證明該類臨時用途與地帶規劃意向相容，並可接受。然而，該批准範圍與新增地段（第481號A分段餘段（部分）及毗連政府土地）之間存在政府土地分隔，導致土地無法連貫使用，影響日常運作效率。
3. 政府部門在審核過程中明確要求申請人將整個連續地塊一併申請規劃許可，以避免土地分割使用及潛在違規情況。因此，本申請將已獲批准部分與新增毗連土地一併納入，符合政府部門的行政要求。
4. 新增地段與已批准地段毗連，中間僅隔政府土地。合併後可形成單一連貫的操作區域，大幅提升土地利用效率，讓車輛可在內部順暢流轉及調配，無需頻繁進出公共道路，從而減低對文錦渡路的交通負荷及潛在安全風險。
5. 額外18個泊車位（4個中型貨車位及14個重型貨車位）將提供更充裕的停泊空間，遠超原有批准的29個泊車位，能夠更好地滿足業務高峰期的需求，避免車輛因空間不足而暫停於公共道路或周邊地區，進一步防止違規及提升現場管理水平。
6. 合併使用有助優化整體作業流程，包括維修區與停車區的合理分隔、配件運輸距離縮短，以及員工監管範圍集中，從而提高運作安全及效率，減低意外風險。
7. 擬議臨時用途不屬「農業」地帶的第一欄或第二欄准許用途，故需重新根據第16條申請規劃許可。新增部分屬低強度露天使用，與已批准部分的維修工場高度互補，不會改變整體發展的臨時性質及規模。
8. 周邊地區已有類似臨時用途（如貨倉、車輛相關設施），擬議發展與周邊環境協調，不會構成不相容用途。

9. 擬議發展僅為臨時性質（為期3年），政府尚未展開土地收回程序，「農業」地帶的長遠規劃意向在短期內難以實現，故不會妨礙地帶的長遠規劃意向。
10. 申請人承諾盡量保留現有植被，嚴格控制作業強度，並實施有效環境緩解措施，不會對周邊天然環境、景觀或生態造成重大負面影響。

基於上述理由，特別是政府部門的明確要求、與已獲批准申請（A/NE-FTA/267）的連續性及土地整合的必要性與整體運作效益，申請人誠摯請求城市規劃委員會批准本申請。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政方面：申請地段包括私人農地及毗連政府土地（約1,182.23平方米）。上蓋構築物僅位於已獲批准部分；新增部分為露天使用。申請人將按需要向地政總署申請相關政府土地的臨時使用安排。
2. 交通方面：維持共用文錦渡路入口，入口寬闊足以容納車輛。合併後可優化內部車輛流轉，減少進出頻率，對周邊道路網絡無不利影響。
3. 環境方面：申請人將嚴格遵守環境保護署有關臨時設施的技術指引，將潛在影響減至最低。
4. 空氣污染方面：車輛長期處於熄匙停泊狀態，無引擎運轉或燃燒程序，不會產生空氣污染物。
5. 噪音方面：不進行高噪音作業，僅限低強度維修；作業僅於指定時間進行，對附近居民無重大影響。
6. 排污及渠務方面：洗手間設施位於已批准部分，將維持原有化糞池及定期清吸安排；新增露天部分無產生廢水，雨水將依指引引導，不影響周邊排水系統。
7. 消防安全方面：維持原有消防設備，並確保新增部分通道暢通，符合消防處要求。
8. 景觀及綠化方面：盡量保留現有樹木及植被；如填土工程需移除植被，將以本地草本或低維護植物補償並負責保養。
9. 其他緩解措施：張貼告示要求車輛熄匙、定期清潔地盤、限制同時作業車輛數量、妥善處理少量廢油。

申請人承諾全力執行上述措施，並於許可到期後自行還原地盤至原狀。

懇請城市規劃委員會寬大批准上述地段作為期不超過三年的臨時汽車維修工場(貨櫃車,中型及重型貨車)及商店及服務行業(車輛買賣及租賃)連附屬辦公室及相關填土工程。