□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

Esther Hiu Laam LI/PLAND

寄件者: WARREN WONG <[redacted]
寄件日期: 2026年11月11日星期三 15:22
收件者: Esther Hiu Laam LI/PLAND
主旨: Re: A/NE-FTA/290 補充資料文件
附件: FTA 290 補充資料文件 v.2.pdf

類別: Internet Email

Esther,

Files revised. Please check.
thx~

Warren

補充資料文件

1) 背景

1.1 申請人向城市規劃委員會（以下稱“城規會”」）尋求規劃許可，以使用位於新界上水缸瓦甫丈量約份第 87 約地段第 360B 號 A 分段(部分)、第 360B 號餘段(部分)、第 360C 號 A 分段(部分)、第 360C 號餘段(部分)、第 360D 號 A 分段(部分)、第 360D 號餘段(部分)及第 360E 號(部分)和毗連政府土地（以下稱“此地點”），用作“臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關填土工程（為期 3 年）”用途 **(圖 2)**。

2) 規劃背景

此地點曾經於 2024 年 11 月遞交申請及已經獲得批准 [申請編號 A/NE-FTA/253]。但因為尚餘最後一項附帶條件(B)實施時，訂購的渠蓋未能及時收貨及鋪設。所以在 2026 年 8 月時已撤銷許可，需再作出申請，而今次申請參數與先前申請編號 A/NE-FTA/253，在用途、佈局和發展參數等均相同。至於消防及渠務建議書參數亦與先前申請編號 A/NE-FTA/253 所批准的一樣。

此地點屬於經核准的虎地坳及沙嶺分區計畫大綱圖編號 : S/NE-FTA/18 中規劃為「農業」(「AGR」) 的區域。按城市規劃委員會規劃指引編號 13G，此地段屬第 2 類地區，須事先向城規會申請。擬議發展屬臨時三年的性質，故不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展。

- 此地點附近亦有露天貯物、倉庫和物流中心，擬議的發展與週邊地區並無衝突;
- 因各區收地而令可用地點減少，集中及規範管理，可以應付外界對貯物及港口後勤用地的需求;
- 擬議發展並不會造成任何不良的交通，空氣及景觀影響 ;
- 會遵守配合有關環境考慮的相關條例 / 指引 ;

3) 發展建議

3.1 申請場地方面

場地總面積約 2,044 平方米，當中上蓋面積約 653 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，公眾假期休息。場地擬建 5 棟建築物，總樓面面積約 653 平方米 **(圖 4.1)**。建築物 1,4,5 均為倉庫，會擺放一般非危險性貨品(飲料、罐頭食糧、建築材料等之類貨品)。另設有 1 個辦公室及 1 個儲物室。至於露天土地範圍就設有 1 個私家車車位及 1 個輕型貨車泊車位給員工使用，另 1 個輕型貨車上落客車位則用於貨物送來同送走時用。營運日時，預計只有約不多於 5 名工作人員同時在現場工作。 開發參數詳列如下各表:

表 1 – 主要發展參數

場地總面積	約 2,044 平方米, 包括政府土地約 103 平方米 **(圖 3)**
露天土地面積	約 1,391 平方米
上蓋土地面積	約 653 平方米
地積比率	約 32%
建築物	5
總樓面面積 ➢ 住用樓面面積 ➢ 非住用樓面面積	約 653 平方米 無 約 653 平方米

建築物 1, 4, 5	倉庫，每個面積約 207 平方米，一層高約 6 米
建築物 2	辦公室，面積約 16 平方米，一層高約 3 米
建築物 3	儲物室，面積約 16 平方米，一層高約 3 米

表 2- 停車位及上落客貨車位

車位種類	數目
➢ *私家車車位 [5 米長，2.5 米濶]*	1 個
➢ *輕型貨車車位 [7 米長，3.5 米濶]*	2 個 (1 個為上落貨用，1 個為停泊用)

3.2 交通方面

此地點可由文錦渡路經缸瓦甫路到達**(圖 1)**。場地之出入口約 6 米濶，而場地內有足夠的空間供車輛迴旋調頭，確保車輛能順利行駛、不會倒塞及折回缸瓦甫路**(圖 5.1, 6.1, 7.1, 8.1)**。貨物送達到場時亦會安排工作人員指揮車輛泊於靠近倉庫的上落貨輕型貨車車位 ； 至於另一輕型貨車車位及私家車車位則給員工使用。

由於擬議發展建議所產生的預計出行量不多 (如下表 3 所示)，因此相信建議之停車位和上落客貨車位的數目 (如上表 2 所示) 足以滿足現場運營的需要，亦預計不會對周圍道路網絡產生不利的交通影響。

表 3 – 擬議發展建議吸引的預計車輛流量

時段	預計產生車輛流量				
	私家車		輕型貨車		雙向總數
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	1	0	0	0	1
其餘非繁忙時段 (09:00-17:00) 每小時平均	0.5	0.5	0.5	0.5	2
下午繁忙時段 (17:00-18:00)	0	1	0	0	1

3.3 排水施建方面

同時已擬備好渠務建議書 (14 頁)，提供足夠的緩解措施，以減輕擬議發展所產生的任何不利影響。內容參數與先前申請編號 A/NE-FTA/253 的渠務建議書一樣。

3.4 消防設施方面

同時已擬備好消防裝置建議書 (消防裝置建議書 1 頁, **圖 10, 圖 11**)，提供足夠的緩解措施，以減輕擬議發展所產生的任何不利影響。容參數與先前申請編號 A/NE-FTA/253 的渠務建議書一樣。

3.5 填土方面

由於場地在先前批發發展下已進行過填土，故此今次申請已不需再作額外的填土工程。

4) 總結

因此，申請人深信擬議發展不會對週邊地區造成重大滋擾。鑑於上述情況，希望城規會批准是次“臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關填土工程（為期 3 年）”的規劃申請。

圖則、繪圖清單

圖 1 車路圖

圖 2 申請地點圖

圖 3 土地狀況

圖 4.1 佈局圖

圖 5.1 車輛行駛示意圖 (從文錦渡路方向進入申請場地)

圖 6.1 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出往坪輋路方向)

圖 7.1 車輛行駛示意圖 (從坪輋路方向進入申請場地)

圖 8.1 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出往文錦渡路方向)

圖 9 填土圖

圖 10 消防裝置建議佈局圖

圖 11 消防裝置建議佈局圖 (建築物 2 及 3)