

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，以使用位於新界打鼓嶺坪輦丈量約份第 77 約地段第 282 號餘段、第 283 號、第 284 號餘段(部分)、第 286 號、第 287、第 288 號(部分)、第 290 號(部分)、第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、第 296 號、第 297 號、第 298 號和第 299 號（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”用途(圖 2)。

1.2. **覓地重置** 現時的申請是將申請人原有的露天存放建築材料業務，從受古洞北/粉嶺北新發展區收地影響的地點重置過來。先前用地為上水華山丈量約份第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段（部分）和毗連政府土地（APPX 1）。而收地程序已獲政府通知將不會遲於 2025 年 9 月完成。因此，申請人迫切需要獲得搬遷地點以繼續受影響的業務運作（APPX 2）。

1.3. **選址過程** 在尋找及物色合適的搬遷地點時，申請人亦面對不少問題。包括：土地面積、交通問題、購置成本等等。要短期內在市場上找到合適的「露天貯物」（OS）可用地，著實困難。不是負擔不起，就是已被其他運營商佔用。

申請人曾在新界各區的多個潛在地點物色過，如下：

地點	面積 (平方米)	狀況
DD118 Lot 1463 RP (元朗大樹下西路)	約 1,622	1. 土地用途不合, 屬 CA 保育地 2. 面積太小
DD87 Lot 411 (恐龍坑)	約 3,716	1. 土地用途不合, 屬 AGR 農地.
DD117 1477 S.A 及鄰近地段 (元朗大棠山路)	約 1,500	1. 土地用途合適 OS 地 2. 面積太大 3. 價錢負擔不起

1.4. **投標** 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標（APPX 3），亦未能順利取得用地。

1.5. **尋求發展局幫助** 與此同時，申請人亦作多方面嘗試找尋解決方案，包括尋找發展局等尋找協助（APPX 4）。經發展局幫忙下，於 2024 年尾初步諮詢過城規會和協調了有關部門提供初步意見。如擬議用途為期不超過三年，建議申請人可向城規會申請規劃許可。故現打算在當時查詢的其中一幅用地（即現時申請場地）作出申請，因為面積（約 3,466 平方米）與交還給政府的現有用地面積（即約 3,291 平方米）相若。以及得到土地業權人授權申請及支持。

2) 規劃背景

此地點屬於經核准的坪輦及打鼓嶺分區計畫大綱圖編號：S/NE-TKL/14 中規劃為「農業」(AGR) 及「工業(丁類)」(I(D)) 的區域。按城市規劃委員會規劃指引，雖然有大約 33% 為工業用地，但因其餘屬農地，故須事先向城規會申請。擬議發展屬臨時三年的性質，相信不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展。

- ◆ 申請人原來的經營處所受到政府古洞北/粉嶺北新發展區收地影響
- ◆ 申請的用途與申請人先前地點發展用途一致
- ◆ 申請地點本身有 1/3 為工業(丁類)用途，可作露天貯物
- ◆ 擬議發展為臨時性質，不會影響「農業」用途地帶的長遠規劃意向
- ◆ 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負面的交通，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 3,431 平方米，當中上蓋面積約 868 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，星期日及公眾假期休息。場地擬建 15 個建築物，總樓面面積約 868 平方米 (圖 4)。建築物 1 至 4 均為遮陰 / 擋雨棚，會擺放一般建築材料、機械及木材。另設有 3 個辦公室及 5 個儲物室。至於露天土地範圍就設有 3 個私家車車位及 1 個中型貨車泊車位供使用。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 3,431 平方米 (圖 3)
露天土地面積	約 2,598 平方米
上蓋土地面積	約 868 平方米
地積比率	約 25%
建築物	15
總樓面面積	約 868 平方米
➤ 住用樓面面積	無
➤ 非住用樓面面積	約 868 平方米

建築物 1	遮陰 / 擋雨棚，面積約 196 平方米，一層高約 6.5 米
建築物 2,3,4	遮陰 / 擋雨棚 3 個，每個面積約 180 平方米，一層高約 6.5 米，共 540 平方米
建築物 5,10,12	辦公室 3 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 48 平方米
建築物 6,7,8,9,11	儲物室 5 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 80 平方米
建築物 13,14,15	流動廁所，每個面積約 1.35 平方米，一層高約 2.45 米，共 4 平方米

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 米闊]	3 個
➤ 中型貨車車位 [11 米長，3.5 米闊]	1 個

3.2 交通方面

此地點可由坪輦路到達(圖 1)。場地之出入口約 7 米闊，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、不會倒塞及折回坪輦路(圖 5,6,7,8)。貨車到達場地時亦會安排工作人員指揮車輛泊於上落貨中型貨車車位；至於私家車車位則主要給員工使用。場地門外會設立清晰明確指示牌及會於出入口附近安裝閃光燈等措施。用以提醒行人注意及確保行人安全。

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		中型貨車		雙向總數
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	2	0	0	0	2
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	2	0	0	2

3.3 其他方面

填土 由於現時申請場地地勢比鄰近地段低約 1 米，故亦會計劃需進行填土工程以處理有關排水問題。(圖 9)

其餘 同時將會提供足夠的緩解措施，即在委員會批准規劃後，提交排水及消防設施建議等，以減輕擬議發展所產生的任何不利影響。

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“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”的規劃申請。

圖則、繪圖清單

圖 1 地點概覽圖

圖 2 申請地點圖

圖 3 土地用途狀況

圖 4 佈局圖

圖 5 車輛行駛示意圖 (從坪輦南行方向進入申請場地)

圖 6 車輛行駛示意圖 (從坪輦北行方向進入申請場地)

圖 7 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往北行方向)

圖 8 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往南行方向)

圖 9 填土範圍

Appx 1 原有露天存放建築材料業務概況、資料 (共 2 頁)

Appx 2 古洞北粉嶺北新發展區收地函件 (共 2 頁)

Appx 3 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標 (共 2 頁)

Appx 4 向發展局查詢幫助及回覆 (共 5 頁)