

申請理由:

鑒於古洞北新發展區的發展程序已經進行中,位於古洞北新發展的汽車維修公司之商戶(地政處已登記清拆編號: X06/151-156)受發展的影響,因此向發展貴局尋求搬遷協助,受影響的商戶為申請人豪華車房,使其業務得以繼續,以進一步為香港提供服務行業的支援。

由於在新界區已經難以尋覓面積相若的土地,因此申請人尋覓其他鄉郊土地向城市規劃委員會遞交臨時規劃許可申請,使古洞北受影響的汽車維修公司搬遷到適合土地。現尋覓了一幅現時已棄耕的農地,位於新界打鼓嶺丈量約份第 77 約地段第 1440 及 1446 號餘段。該土地的地理位置優越,地點面積符合用戶的要求,交通方便,周邊位置主要露天貯存倉庫,沒有敏感地段的用途,租金能夠接近現在使用中的倉地租金,待規劃許可完成審批後可歸還土地及立即搬遷,使其業務得以繼續。

公司背景及規模:

公司於 1978 年成立,一直經營車輛維修工場至今,營運模式以維修私家車及輕型貨車為主,附設零件售賣;

場內設施包括:

已興建 6 米高簷篷及改裝貨櫃組合而成約 250 平方米的構築物 – 用途主要車輛維修工場,零件貯存及寫字樓等,佔營業範圍約 55%,露天位置貯存待維修車輛及泊車位約 45%。

申請摘要:

申請位置的面積 587 平方米,現時在<坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14> 上被訂為「農業」地帶及「道路」,臨時汽車維修工場,露天貯存連附屬設施及相關填土工程(為期三年),因此不會影響長遠規劃意向及造成不良的先例。

申請範圍地面擬議進行深度約 0.2-1.5 米 的填土工程,作用防止構築物和車輛的重載會污染現有的土壤及削弱地表。亦可減少車輛行駛時揚起塵埃,因此需要以最低限度的混凝土地面以應付運營需要。申請人承諾將在規劃審批期滿後將該地面恢復原況。

擬議發展對交通,排水,消防,景觀及環保緩解方案:

交通設施:

申請地點的提供員工私家車車位 1 個及輕型貨車車位共用上落貨車位共 2 個,主要出入口設於東南面,闊度 6 米,並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;另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		輕型貨車		出入 總車次(每日)
	進	出	進	出	
上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	1	0	1	0	2
非繁忙時段 (上午 11:00-下午 5:00)	0	0	4	4	8
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	0	0	1	1

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

~ 申請位置 5 米內範圍內設有消防栓,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

~ 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

~ 在申請位置 100 米範圍沒有民居居住,因此不會造成噪音影響;

~ 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

~ 在場內不會進行任何噴油工作,以免影響周圍環境的空氣。

污水緩解方案

- ~ 申請位置沒有公共污水渠,將設置化糞池及滲水井系統處理洗手間及洗地污水
- ~ 設有排水道及隔油裝置,以減少由徑流帶來的污染物
- ~ 存放在露天地方而可能漏出油污或化學廢物的物料,應放在防滑厚膜上,然後用防水布妥善覆蓋,以免污染泥土。

擬議構建物:

擬議發展的臨時構築物,主要擺放貨櫃作臨時零件貯存室,上蓋面積約 256.135 平方米,樓面面積 270 平方米。

用途包括:

- A 遮陽簷蓬 (汽車維修工場-以 3 面密封) 約 195 平方米(一層 7 米高);
- B 零件及工具貯存室及寫字樓 約 56.865 平方米(兩層共 6 米高)

(由兩個貨櫃上下組合+遮陽簷蓬(4 面通風)建成)
- C 洗手間 約 4.27 平方米(一層 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,法定假期及星期日休息。

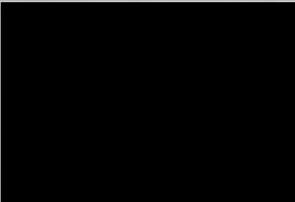
上述申請並提出下列理據以支持這宗規劃申請:

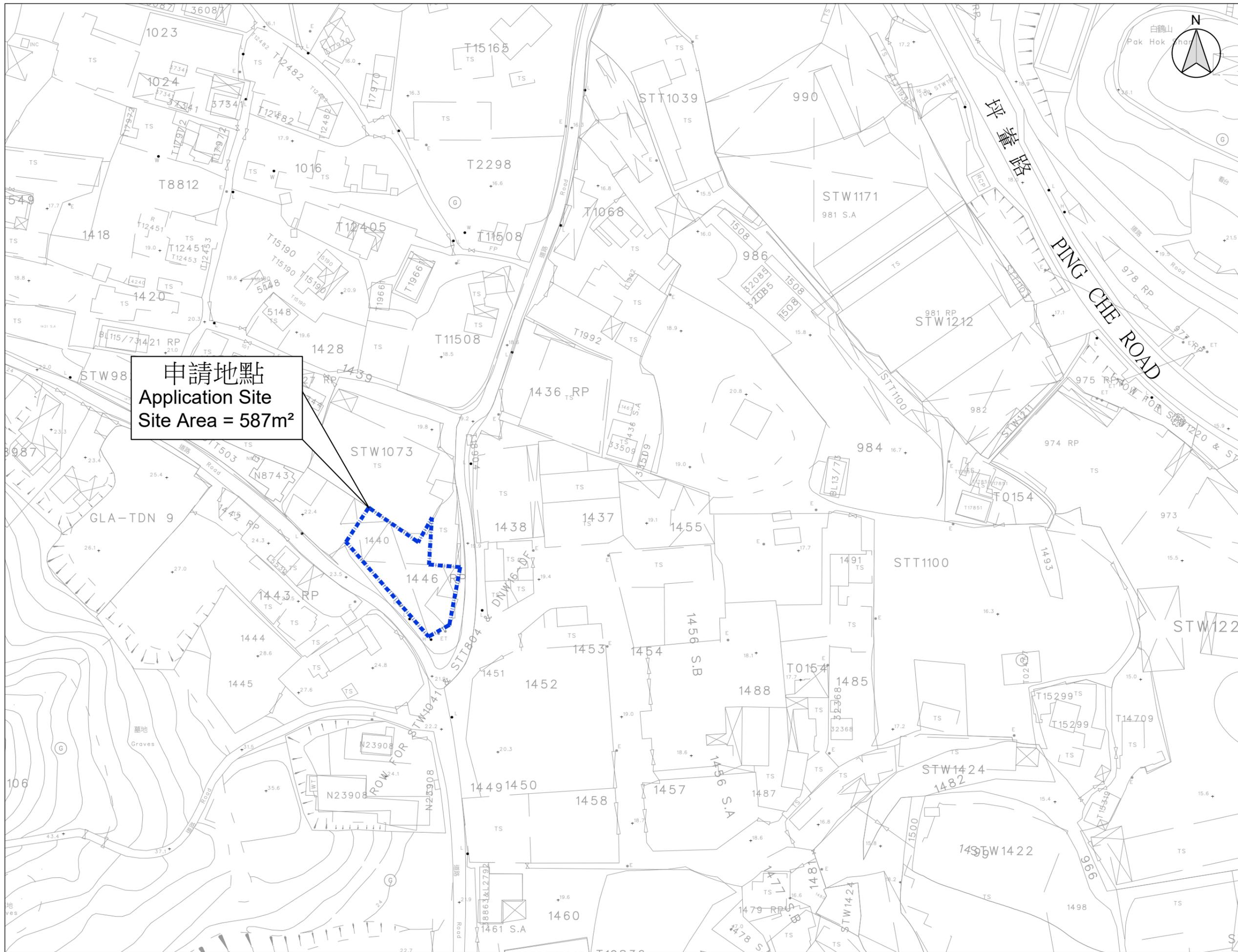
- a. 擬議發展能支援政府發展項目;
- b. 擬議發展與鄰近土地用途協調;
- c. 擬議發展可利用寶貴的土地資源,帶來經濟活動及創造就業機會;
- d. 擬議發展範圍已加設消防安全設備,因此對火警救援工作不會構成影響;
- e. 擬議用途預計不會對交通、環境、園景、排水及排污構成不良影響。

基於上述申請的理據,我們希望城規會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請。

日期: 2-2-2026

地政署信件記錄:

電話 Tel: 3547 0723		地政總署 新發展區組 NEW DEVELOPMENT AREA SECTION LANDS DEPARTMENT
圖文傳真 Fax: 3547 0756		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.
電郵地址 Email: lcp20@landsd.gov.hk		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 Lung Sum Avenue, Sheung Shui, New Territories
本署檔號 Our Ref:  in LD NDA/POL/8/1/196		網址 Website: www.landsd.gov.hk
來信檔號 Your Ref:		
來函請註明本署檔號 Please quote our reference in your reply.		
		
豪華車房		
敬啟者：		
古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展		
前丈量約份第52約地段第160號B分段		
<u>露天／戶外業務清拆編號：X6/151-156</u>		
你於2024年5月28日所交的資料收悉，本署正在處理你的個案， 有消息便會再次與你們聯絡。日後如再來信，請列明本署檔號 LD NDA/POL/8/1/196。		
如有查詢，請致電 3547 0723 與本信代行人聯絡。		
地政總署 總產業測量師／新發展區 (黃俊業  代行)		
2024年7月9日		



申請地點
Application Site
Site Area = 587m²



B.D. Reference	地形圖
M.W. Reference	測量圖
L.D. Reference	地政圖
F.S.D. Reference	地籍圖

Notes
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE

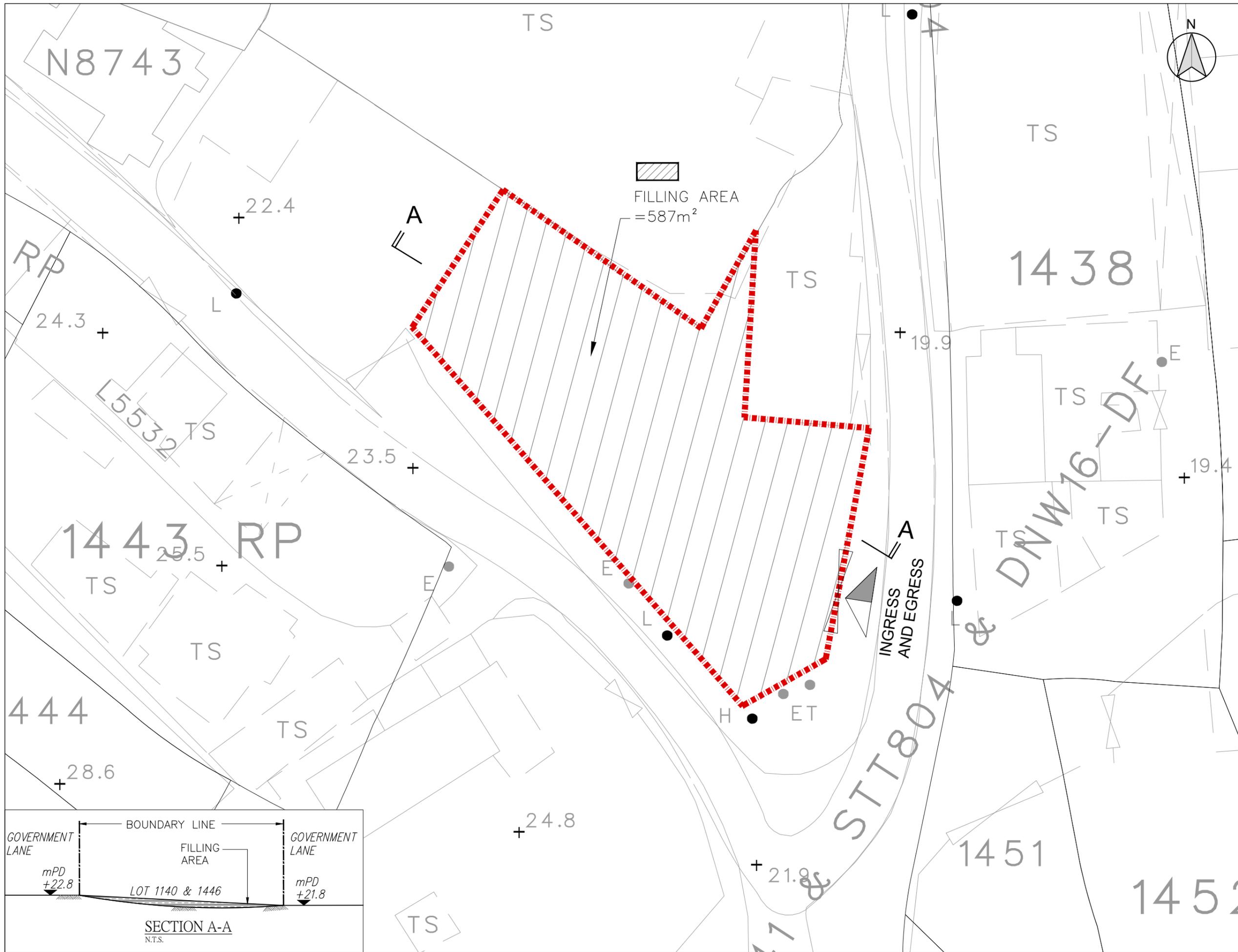


Project
DD77 LOT 1140 AND 1446

Application
申請

Drawing Title
LOCATION PLAN

Scale	1:1000 (A3)	Revisions	—
Designed by	LW	Drawn by	Arthur
Checked by	AY	Date	22-JAN-2026
Job No.	—	Drawing No.	LC-01



B.D. Reference	部字號
M.W. Reference	小區工程圖號
L.D. Reference	地政圖號
F.S.D. Reference	測繪圖號

Notes
 Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE



Project
 新界打鼓嶺丈量約份第 77 約地段
 第 1440 號(部分)及 1446 號餘段
 (部分)和毗連政府土地

Application
 擬議臨時汽車維修工場、
 露天貯存連附屬設施及
 相關填土工程(為期三年)

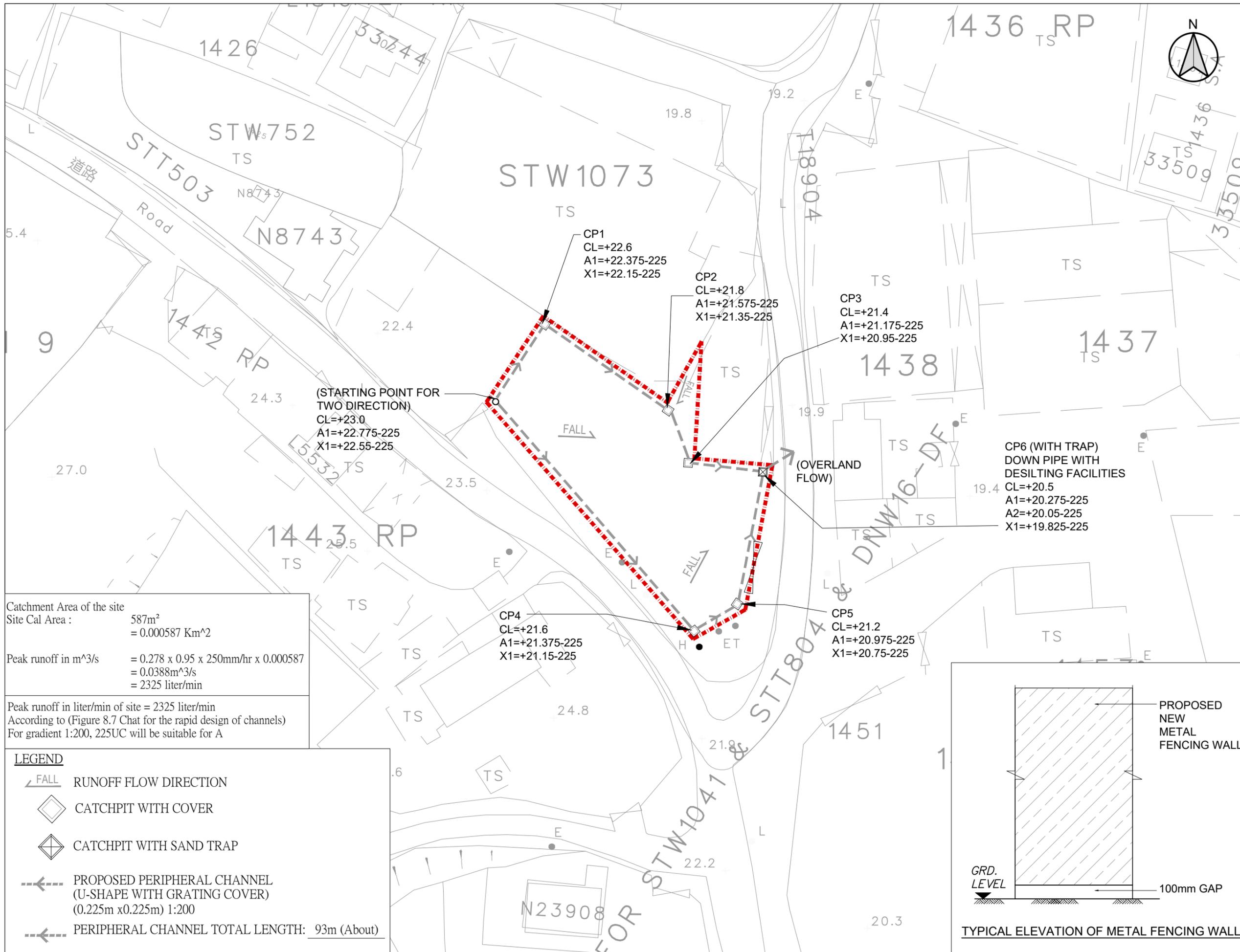
Drawing Title
 LAND FILLING AREA

Scale 1:250 (A3) Revisions -

Designed by LW Drawn by Arthur

Checked by LW Date 02-FEB-2026

Job No. - Drawing No. LF-01



B.D. Reference	數字編號
M.W. Reference	小型工程編號
L.D. Reference	地政署編號
F.S.D. Reference	消防編號

Notes
 Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE



Project
 新界打鼓嶺丈量約份第77約地段
 第1440號(部分)及1446號餘段
 (部分)和毗連政府土地

Application
 申請

Drawing Title
 PROPOSED DRAINAGE PLAN

Scale
 1:400 (A3)

Designed by
 LW

Checked by
 LW

Job No.
 -

Revisions
 -

Drawn by
 Arthur

Date
 22-JAN-2025

Drawing No.
 DP-01