

補充資料

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 84 約地段第 207 號（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時貨倉及露天存放建築材料連附屬設施及相關填土工程（為期 3 年）”用途（圖 1）。

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」）的區域。同時，亦處於 2023 年 4 月頒布的城市規劃委員會指引第 13G 號《根據城市規劃條例第 16 條申請露天倉儲及港口後備用途》內的第 2 類地區。附近亦曾經有類似的申請並獲得批准。

- ◆ 此地點週圍亦有露天貯物、倉庫和物流中心，與週邊地區環境並無衝突；
- ◆ 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 場地（圖 3）總面積約 1,649 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 07:00 至 19:00，週日及公眾假期休息。場地擬建 2 個建築物，分別為 [建築物 1] 遮陰/擋雨棚，在此覆蓋下則設有一個貨櫃車上落貨車位和一個辦公室連洗手間（2 層高）。此外，毗鄰為 [建築物 2] 貨倉連一樓，用作存放建築材料。露天土地當中約 105 平方米亦會用於放置其餘不怕沾濕的材料。整個場地只用作存放用途（沒有危險品），不涉及任何維修、工場等作業。當有存貨或提貨時，預計亦不會多於 5 名工作人員同時在現場工作。

開發參數詳情如下表 1 所示:

表 1- 主要發展參數

場地總面積	約 1,649 平方米
露天土地面積	約 720 平方米
上蓋土地面積	約 929 平方米
地積比率	約 56%
建築物	4
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築物1 遮陰 / 擋雨棚 覆蓋在建築物 1 之下有辦公室連洗手間 (2 層, 不高於 6 米) ➤ 建築物2 貨倉 覆蓋在建築物 2 之下有一樓 (不高於 8 米) 	約 409 平方米 約 94 平方米 約 520 平方米 約 145 平方米
總樓面面積	約 1,121 平方米
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住用樓面面積 ➤ 非住用樓面面積 	無 約 1,121 平方米

3.2 此地點可沿坪輦路往恐龍坑方向 (圖 2), 經擬議路綫便可到達。提供 2 個私家車停車位和 1 個貨櫃車上落貨車位, 供員工及提存貨時使用, 詳情如下表 2:

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]	2
➤ 貨櫃車上落貨車位 [16 米長, 3.5 米濶]	1

3.3 交通方面

- 除了停車位及上落貨車位安排外。同時, 也預留了足夠的空間, 確保車輛能夠順利行駛, 確保車輛不會倒塞及折回現時道路(圖 4 及圖 5)。
- 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; 至於私家車車位則屬於員工使用。
- 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極少 (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和規定已滿足現場運營的需要，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				雙向總數
	私家車		貨櫃車		
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (07:00-08:00)	2	0	1	0	3
其餘時段 08:01-17:59	1	1	0	0	2
下午繁忙時段 (18:00-19:00)	0	2	0	1	3

3.4 其他方面

填土 為滿足建築物、停車場、上落客貨及車輛順利行駛的場地建設需求，場地已完成全部厚度不超過約 0.3 米的混凝土填鋪 (圖 6)。因為車輛的重載會壓實原先的土質地面並削弱地表，因此需要進行混凝土場地建設以滿足營運需求，而且填築量已控制在最低限度。而申請人在規劃審批期間不會在場地進行任何進一步的填土作業。將來土地不再進行有關發展時，申請人將把場地恢復為原先狀況。

排水設施建議

申請同時遞交由顧問公司撰寫的排水建議報告作審批 (見附件 I)

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

4.1 申請人深信擬議發展不會對週邊地區造成重大滋擾。同時將會提供足夠的緩解措施 (例如提交消防裝置建議等等)，以減輕在獲得城規會批准後所產生的任何不利影響。

4.2 鑑於上述情況，希望城規會批准是次“擬議臨時貨倉及露天存放建築材料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 位置圖

圖 2 土地用途狀況

圖 3 佈局圖

圖 4 車輛行駛路徑分析圖 (從現有道路進入申請場地)

圖 5 車輛行駛路徑分析圖(從現有道路離開申請場地)

圖 6 填土範圍圖

附錄

附件 I 排水建議報告

全文完