

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段

第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號

擬議臨時貨倉 (存放建築材料) 和相關填土工程

(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.1
2. 申請原因-----P.2-3
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-5
4. 擬議貨倉存放的材料 ( 參考 ) -----P.6

## 擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，提交有關新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時貨倉(存放建築材料)和相關填土工程。
2. 申請地點位於文錦渡蓮麻坑路附近，在《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 1,500 平方米，上蓋總面積約 320 平方米，露天地方面積約 1,180 平方米，上蓋覆蓋率約 21.3%。
4. 申請地點將設有 5 個構築物，總樓面面積約 360 平方米，用途請參考 List Of Structure。
5. 申請地點涉及 2 個私家車停車位供職員停泊(停泊在構築物 1 內)，以及 1 個輕型貨車停車位作臨時上落貨用途。
6. 申請地點可由從蓮麻坑路轉入，擬議發展的營運時間為星期一至六上午九時至下午五時，星期日及公眾假期休息。
7. 申請地點涉及填土工程，面積約 1500 平方米，主要用作固定構築物及車輛掉頭之用，填土物料為混凝土。

# 申請原因

1. 申請人為鉅通鋼鐵有限公司，是一間售賣五金鋼鐵的公司，公司成立於 2015 年，主要業務是出售五金鋼鐵鋼材，由於需要找到地方儲放鋼鐵材料，對貨倉需求甚大，是受洪水橋 / 廈村新發展區第二期發展工程涉及地段的業務經營者，政府清拆編號：H26/413-427。
2. 申請人鉅通鋼鐵有限公司以前是在元朗廈村，原址為：元朗廈村丈量約份第 124 約地段第 1272、1273、1274 號及 1250 號；在 2025 年 12 月已把土地清場交還給政府，受政府收地影響，一直在尋覓合適的土地，礙於地點及租金問題，無法找到其他更合適的地點，最後找到申請地點，並有意向城規會遞交相似用途的申請，希望發展局能給予政府支持，讓申請人能繼續營運。
3. 擬議申請用途為臨時貨倉（存放建築材料），因不屬於「農業」地帶內第一欄或第二欄的准許用途，按照城規會條例，需向城規會作出申請，城規會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下批出為期不超過 3 年的規劃許可。
4. 申請地點所在位置全部範圍屬於規劃指引編號 13G 的「第三類地區」範圍。按規劃指引編號 13G 的擬作「露天貯物及港口後勤用途」內說明，城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長 3 年的臨時規劃許可。
5. 申請地點附近圍繞的都是一些臨時構築物及貨倉，申請人會在營業時間內營業，營業時間以外的不會有任何營運，盡量減少對周邊民居的影響。申請地點也會設置圍板圍網，完全封好申請地點，避免影響周邊鄰居。
6. 由於政府要落實洪水橋 / 廈村新發展區第二期發展工程，並已對部份土地進行收地，此舉嚴重影響了一些「露天貯物及港口後勤用途」的用地。申請人提交這申請，同時也在回應業界對另覓土地繼續發展「露天貯物及港口後勤用途」的需求。

7. **擬議發展只是臨時三年的性質**，「農業」地帶的規劃意向於未來三年將難以實現，所以擬議發展不會影響用途地帶的長遠規劃意向，城市規劃委員會曾批准過申請地點附近的一些搬遷重置申請，也是臨時貨倉用途，參考規劃申請編號：A/NE-MKT/34、A/NE-MKT/37、A/NE-MKT/39 等，因此申請人懇請城市規劃委員會對本申請作出相同的對待。
8. 申請用途不會破壞「農業」地帶上的一草一木，只是利用現時的硬地面作臨時貨倉，不會影響天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來重大負面影響。
9. 申請地點的營運時間為星期一至星期六上午九時至下午五時，星期日及公眾假期全日休業。必要的運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，營運時間以外不會進行任何運輸工作。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號作為期三年的臨時貨倉(存放建築材料)和相關填土工程。

# 擬議發展計劃的各方面影響

## 1. 土地行政

申請地點涉及 2 個私家地段，不涉及任何政府土地。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 5 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向地政處申請短期豁免書。

## 2. 擬議發展的入口

申請地點可從蓮麻坑路前往，入口設有約 4 米闊的大門。

## 3. 擬議發展的交通安排

申請用途涉及 1 個臨時上落貨車位，申請地點設有一個車輛出入口，申請地點內亦有足夠空間供車輛行駛，貨車不會以倒車方式進入。擬議發展不會對附近交通造成不良影響，不會構成道路安全問題。

申請地點涉及 2 個私家車停車位，主要給職員停泊。

申請人會在營業時間內安排職員負責管理申請地點的出入口車輛流量管制，每次有車輛要進入申請地點時，都需預先 30 分鐘通知該職員，等職員視察現場後，確保申請地點內有空置車位，才通知車輛可以在指定時間內進入申請地點，而該職員亦會站在申請地點的出入口協調車輛出入，指揮交通，確保不會有車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。

申請人會在營業時間內，安排職員負責管理申請地點出入口的交通，並會在申請地點的入口安裝車輛出入感應警報器。每當有車輛靠近申請地點出入口時，警報器會發出聲響，提醒周邊行人這裡將有車輛出入，叫他們注意路面交通。

#### 4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時貨倉的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

#### 5. 空氣方面

申請地點是臨時貨倉，不涉及任何機械加工，不會對空氣造成污染。

#### 6. 噪音方面

申請地點是臨時貨倉，只在星期一至星期六上午九時至下午五時營業，星期日及公眾假期全日休業；而附近主要都貨倉/停車場等用途，甚少民居，不會為居民帶來重大的噪音影響。

#### 7. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

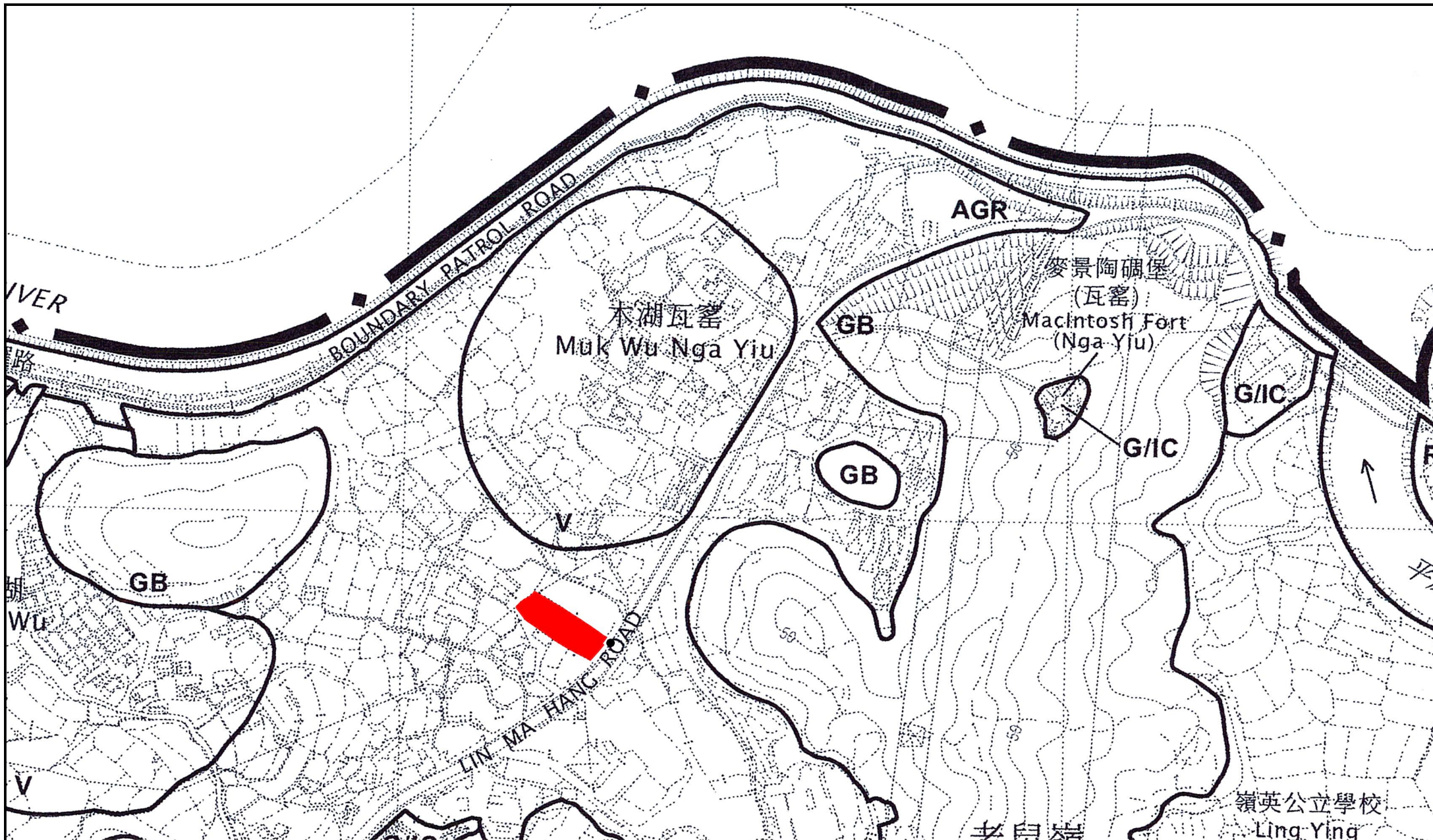
#### 8. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號作為期不超過三年的臨時貨倉（存放建築材料）和相關填土工程。

## 擬議貨倉存放的材料 ( 參考 )





Project 項目名稱:  
 Proposed Temporary Warehouse (Storage of Construction Materials) and Associated Filling of Land for a Period of 3 Years at Lots 467 S.A (Part) and 468 in D.D. 90, Lin Ma Hang Road, Man Kam To, New Territories

Drawing Title 圖紙標題:  
 Location Plan

Drawing No. 圖號:  
 20260227

Remarks 備註:  
 ●●● Vehicular access leading from Lin Ma Hang Road - Man Kam To

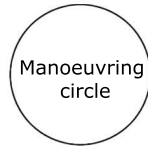


**Application Site**

**Structure 5**

Warehouse  
 Covered Area: 230m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 GFA: 230m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 No. of storey: 1  
 Height: Not exceeding 7m

1 Loading/unloading spaces of 7m x 3.5m for light goods vehicle



**Structure 1**

Shelter (For Parking)  
 GFA: 40m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 No. of storey: 1  
 Height: Not exceeding 4m

Ingress/Egress

2 parking spaces of 5m x 2.5m for private car

**Structure 4**

Toilet (Container)  
 Covered Area: 10m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 GFA: 10m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 No. of storey: 1  
 Height: Not exceeding 3m

**Structure 3**

Reception (Container)  
 Covered Area: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 GFA: 40m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 No. of storey: 2  
 Height: Not exceeding 7m

**Structure 2**

Office (Container)  
 Covered Area: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 GFA: 40m<sup>2</sup> (ABOUT)  
 No. of storey: 2  
 Height: Not exceeding 7m



Project 項目名稱:  
 Proposed Temporary Warehouse (Storage of Construction Materials) and Associated Filling of Land for a Period of 3 Years at Lots 467 S.A (Part) and 468 in D.D. 90, Lin Ma Hang Road, Man Kam To, New Territories

Drawing Title 圖紙標題:

Layout Plan

Drawing No. 圖號:

20260304

Remarks 備註:



Structure

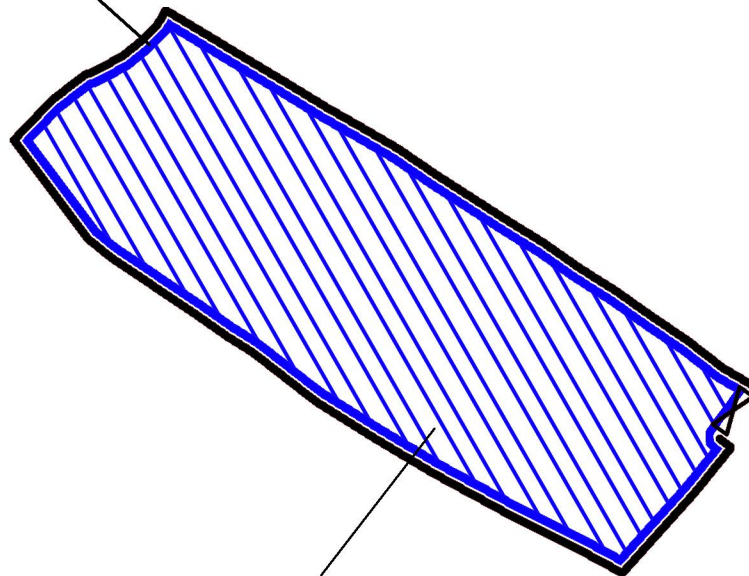


Parking space for private car



Light goods vehicle

Application Site



**Land Filling Area**

For site formation of structures and circulation path

Area: 1500m<sup>2</sup> (ABOUT)

Existing site level: +14.2mPD (ABOUT)

Proposed site level: +14.4mPD (ABOUT)

Depth of land filling : No more than 0.2m

Land Filling Materials: Concrete



Project 項目名稱:

Proposed Temporary Warehouse (Storage of Construction Materials) and Associated Filling of Land for a Period of 3 Years at Lots 467 S.A (Part) and 468 in D.D. 90, Lin Ma Hang Road, Man Kam To, New Territories

Drawing Title 圖紙標題:

Land filling Plan

Drawing No. 圖號:

20260227

Remarks 備註:

 Land Filling Area

有關第 16 條規劃申請編號

新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號

擬議申請用途：臨時貨倉（存放建築材料）和相關填土工程

預計 輕型貨車 進出流量報告  
( 星期一至星期六 )

時間	進入 ( 輛 )	離開 ( 輛 )
9 : 00 - 10 : 00	0	0
10 : 00 - 11 : 00	1	0
11 : 00 - 12 : 00	0	0
12 : 00 - 13 : 00	0	0
13 : 00 - 14 : 00	0	0
14 : 00 - 15 : 00	0	0
15 : 00 - 16 : 00	0	1
16 : 00 - 17 : 00	0	0

申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄。

有關第 16 條規劃申請編號

新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號

擬議申請用途：臨時貨倉（存放建築材料）和相關填土工程

預計 私家車 進出流量報告  
( 星期一至星期六 )

時間	進入 ( 輛 )	離開 ( 輛 )
9 : 00 - 10 : 00	0	0
10 : 00 - 11 : 00	1	0
11 : 00 - 12 : 00	0	0
12 : 00 - 13 : 00	1	0
13 : 00 - 14 : 00	0	0
14 : 00 - 15 : 00	0	1
15 : 00 - 16 : 00	0	1
16 : 00 - 17 : 00	0	0

申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄。