

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

From: WARREN WONG <warren.gval@gmail.com>
Sent: Monday, June 8, 2026 5:30 PM
To: Esther Hiu Laam LI/PLAND <ehlhi@pland.gov.hk>
Subject: A/NE-HLH/92 Replacement Files

Hi Esther,

As per tel conversation, I update and attached amended Graph & Supplementary file for your process, thx~

Regards,
Warren

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，以使用位於新界恐龍坑丈量約份第 87 約地段 442 號(部分)和毗連政府土地（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時貨倉連附屬露天存放建築材料、廢金屬及附屬設施（為期 3 年）”用途（圖 1）。

2) 規劃背景

此地點屬於經核准的恐龍坑分區計畫大綱圖編號: S/NE-HLH/11 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。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 場地（圖 4）總面積約 6,993 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，週日及公眾假期休息。場地擬建 12 個建築物，分別為 10 個倉庫（用作存放建築材料及經處理的廢金屬）及 1 個辦公室，每個均為 1 層高。另設有 1 個流動廁所，總樓面面積約 2,242 平方米。倉庫主要存放經處理的廢金屬或建築材料，露天土地則會放置其餘不怕沾濕的物料。場地不涉及任何維修、工場等作業。當有存貨或提貨時，預計將有不多於 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 6,993 平方米，包括政府土地約 673 平方米 (圖 3)
露天土地面積	約 4,751 平方米
上蓋土地面積	約 2,242 平方米
地積比率	約 32%
建築物	12
總樓面面積	約 2,242 平方米
➤ 住用樓面面積	無
➤ 非住用樓面面積	約 2,242 平方米

建築物 A1,A2,A3,A4,A5	倉庫 (共 5 個)，每個面積約 220 平方米，一層高約 6.5 米
建築物 B1,B2,B3,B4,B5	倉庫 (共 5 個)，每個面積約 225 平方米，一層高約 6.5 米
建築物	辦公室，面積約 16 平方米，一層高約 3 米
建築物	流動廁所，面積約 1.35 平方米，一層高約 2.45 米

3.2 此地點從坪輦路轉到缸瓦甫路之後 (圖 2)，沿擬議路綫便可到達。同時會共提供 1 個私家車停車位和 1 個重型貨車車位，供員工及上落貨時使用，詳情如下:

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]	1
➤ 重型貨車車位 [7 米長， 3.5 米闊]	1

3.3 交通方面

場地之出入口約闊 6 米，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 及圖 6)。貨車到達場地時亦會安排工作人員指揮車輛泊於上落貨重型貨車車位；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非常少 (如下表 3 所示)， 相信建議之停車位和上落客貨車位的數目和規定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		重型貨車		雙向總數
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	0	0	0	0	0
09:00-10:00	1	0	1	0	2
10:00-11:00	0	0	0	0	0
11:00-12:00	0	0	1	1	2
12:00-13:00	0	1	0	0	1
13:00-14:00	0	0	0	0	0
14:00-15:00	1	0	1	0	2
15:00-16:00	0	0	0	1	1
16:00-17:00	0	1	0	0	1
下午繁忙時段 (17:00-18:00)	0	0	0	0	0

3.4 其他方面

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

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“擬議臨時貨倉連附屬露天存放建築材料、廢金屬及附屬設施（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 佈局圖

圖 5 車輛行駛路徑分析圖(從缸瓦甫路方向進入申請場地)

圖 6 車輛行駛路徑分析圖(由申請場地駛出往缸瓦甫路方向)

項目: 新界恐龍坑丈量約份第87約地段442號(部分) 和毗連政府土地	圖目: 佈局圖	圖號: 圖 4
擬議臨時貨倉及露天存放建築材料、廢金屬 連附屬設施 (為期3年)		比例: 1:800

