

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，以使用位於新界上水缸瓦甫丈量約份第 87 約地段第 344 號(部分)、第 345 號(部分)和毗連政府土地（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時貨倉存放建築材料連附屬設施(為期 3 年)”用途。

2) 規劃背景

此地點屬於經核准的虎地坳及沙嶺分區計畫大綱圖編號: S/NE-FTA/18 中規劃為「農業」的區域。現擬議申請用途為臨時貨倉存放建築材料連附屬設施，按城市規劃委員會規劃指引編號 13G，此地段屬第 2 類地區。同時擬議發展屬三年期的臨時性質，故需向城規會提交規劃許可申請。

- ◆ 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 場地方面

場地總面積約 320 平方米，當中上蓋面積約 265 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，公眾假期休息。場地擬建 2 棟建築物 (圖 4)。倉庫內會有 1 個辦公室、1 個輕型貨車泊車位及 1 個輕型貨車上落貨車位。營運日時，預計將有大約不多於 3 名工作人員同時在現場工作。開發參數詳情如下列各表所示：

表 1 – 主要發展參數

場地總面積	約 320 平方米
露天土地面積	約 55 平方米
上蓋土地面積	約 265 平方米
地積比率	約 0.83
建築物	2
總樓面面積	約 265 平方米
➤ 住用樓面面積	無
➤ 非住用樓面面積	約 265 平方米

建築物 1	倉庫，面積約 265 平方米，一層高約 6 米
建築物 2	辦公室，面積約 7.44 平方米，一層高約 2.6 米

表 2- 停車位及上落客貨車位

車位種類	數目
➤ 輕型貨車車位 [5 米長，2.5 米闊]	2 個 (1 個為上落貨用，1 個為員工用)

3.2 交通方面

此地點可由文錦渡路經缸瓦甫路到達(圖 1)。場地之出入口約 6 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、不會倒塞及折回缸瓦甫路(圖 5,6)。貨物送達到場時亦會安排工作人員指揮車輛泊於倉庫內的上落貨輕型貨車車位；至於另一輕型貨車車位則給予員工使用。

出於安全考慮，門口設計為向內推。申請者亦會在倉庫外設立明確指示牌及閃光燈，以提醒行人，確保安全。

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				雙向總數
	私家車		輕型貨車		
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	0	0	1	0	1
其餘非繁忙時段 (09:00-17:00) 每小時平均	0	0	0.5	0.5	1
下午繁忙時段 (17:00-18:00)	0	0	0	1	1

3.3 噪音方面

現場只作貨倉儲存材料用途，不會涉及其他作業及維修。不會產生大量噪音造成問題。

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，提交排水及消防裝置建議等，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“擬議臨時貨倉存放建築材料連附屬設施(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 交通行車線分析圖 (進入申請場地)
- 圖 6 交通行車線分析圖 (離開申請場地)