

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界上水金錢村丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段(部份)

擬議臨時貨倉(五金零件)連附屬寫字樓 (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. 補充原因-----P.3
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-5

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，提交有關新界上水金錢村丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段(部份)的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時貨倉(五金零件)連附屬寫字樓。
2. 申請地點位於上水金錢村附近，在《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》上劃為「康樂」用途。
3. 申請地盤面積為約 1,100 平方米，上蓋總面積為 480 平方米，露天地方面積為 620 平方米，上蓋覆蓋率為 43.6%。
4. 申請地點將設有 4 個構築物，用途及面積如下：
 - 構築物 A：臨時貨倉(存放五金零件)，一層高，面積約 220 平方米，高度不多於 9 米。
 - 構築物 B：臨時貨倉(存放五金零件)，一層高，面積約 220 平方米，高度不多於 9 米。
 - 構築物 C：辦公室及接待處，兩層高，每層面積約 20 平方米，總面積約 40 平方米，高度不多於 7 米。
 - 構築物 D：辦公室及接待處，兩層高，每層面積約 20 平方米，總面積約 40 平方米，高度不多於 7 米。
5. 申請地點涉及 2 個輕型貨車上落貨車位，只作臨時上落貨用途，不會用作長期停泊車輛。
6. 擬議用途的臨時貨倉，主要用作存放五金零件(參考下頁圖片)，不涉及存放大型五金廢鐵，不涉及任何機械加工程序，不會帶來噪音。
7. 申請地點可從金錢南路經一條鄉村地區道路前往，擬議發展的營運時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及公眾假期除外。

申請原因

1. 申請地點是「康樂」地帶，而擬議用途為臨時貨倉(五金零件)連附屬寫字樓，不屬「康樂」中的第一欄或二欄用途，需要向城規會取得規劃許可。
2. 申請地點附近的地段現時大多用作臨時貨倉用途，而大部份都符合城市規劃條例，即「現有用途」或已取得城市規劃委員會的臨時規劃許可，擬議申請用途和周邊環境及用途協調。
3. 擬議發展只是臨時三年的性質，城市規劃委員會曾批准新界北區古洞南的「康樂」用途土地地段作相同用途(請參考城規會編號：A/NE-KTS/472、A/NE-KTS/486、A/NE-KTS/514、A/NE-KTS/520及A/NE-KTS/532等)，擬議申請相對存放的物件只是五金零件，並非體積大的重型機器或建材，申請人懇請城市規劃委員會對本申請作出相同的對待。
4. 擬議發展只是臨時三年的性質，政府現在還未展開收回土地作發展，「康樂」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。
5. 申請用途不會破壞「康樂」地帶上的一草一木，只是利用現時的硬地面作臨時貨倉存放五金零件，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。申請用途不會影響天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來重大負面影響。

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上水金錢村丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段(部份)作為期不超過三年的擬議臨時臨時貨倉(五金零件)連附屬寫字樓。

補充原因

1. 擬議申請用途是臨時貨倉存放五金零件。
2. 擬議申請地點所屬的第一張分區計劃大綱圖則：《古洞南分區計劃大綱草圖 編號 S/NE-KTS/1》於一九九四年六月三日刊憲。
3. 翻查政府地政處的航空相片（請看附件），申請地點在 1993 年 11 月 9 日已在進行臨時貨倉存放五金的用途，並設有部份上蓋和鐵架，該用途已存在一段很長的時間（超過 30 年），到了 1995 年、2000 年、2011 年，甚至近期的 2022 年，這麼多年來有關用途持續進行，一直沒有停止和改變。
4. 擬議申請地點的租客亦曾和北區規劃處職員（兩名男職員來貼告示和拍照的當天）稱他在這個地點已營運 30 多年，一直以來都無間斷在申請地點存放五金零件。
5. 申請地點早前曾獲北區地政署來信，要求拆卸申請地點上的違規構築物，申請人(同時是地主)在 2024 年 6 月已糾正相關事宜，清拆全部違規構築物，在 2024 年 6 月至 11 月已經停止儲物用途，因此需要重新向城規會申請。
6. 擬議申請的用途已存在一段很長的時間，申請人希望正式入規劃申請，將整個申請地點合法化。
7. 申請人知道申請地點屬「康樂」用途，規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態或靜態康樂活動和旅遊或生態旅遊的發展。但申請地點早在 1993 年已被破壞，不是用作康樂用途，而是貨倉用途。申請人希望將地點完全合法化，因此正式向規劃處入申請，並有誠意去完成相關附帶條件，例如消防/渠務/圍網等。
8. 基於以上考量及相關用途存在已久的原因，批出這個申請並不會立下不良先例，過往亦有規劃申請是基於這個原因獲寬限批出，因此申請人懇請城規會能從寬考慮這個申請。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及一個私家地段，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 4 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向北區地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可從金錢南路經一條鄉村地區道路前往，入口設有約 8 米闊的大閘讓車輛駛進申請地點的貨倉。

3. 擬議發展的交通安排

申請用途只提供 2 個輕型貨車的上落車位，不設任何停泊車位。

4. 環境方面

申請人會在營業時間內營業，盡量減少對周邊環境的影響。

5. 空氣方面

申請地點是臨時貨倉，不會對空氣造成污染。

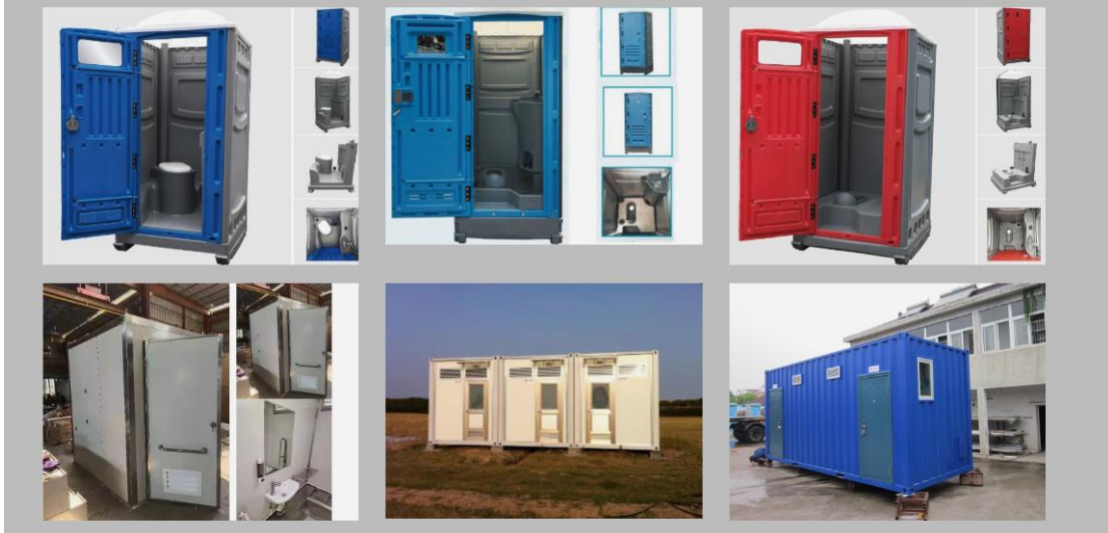
6. 噪音方面

申請地點是臨時貨倉，只在星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及公眾假期除外；而附近主要都貨倉及港口後勤用途，較少民居，不會為居民帶來重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途涉及一個洗手間，申請人會向清潔公司租用流動洗手間（見附圖），申請人會安排清潔公司定期來吸糞，確保不會有污水流出。

廁所產品租售



8. 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。

9. 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。

10. 綠化園景方面

申請人不會砍伐現存的樹木，並會好好打理保養它們。

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上水金錢村丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段(部份)作為期不超過三年的臨時貨倉(五金零件)連附屬寫字樓。