

行政摘要

根據《城市規劃條例》(第131章)第16條遞交的許可申請擬議在新界龍躍頭丈量約份第83約地段第731號(部分)、第745號餘段(部分)、第749號(部分)、第750號(部分)、第751號A分段(部分)、第751號餘段(部分)、第752號(部分)、第753號A分段、第753號餘段(部分)、第754號(部分)、第757號(部分)、第758號(部分)、第759號(部分)、第761號(部分)、第777號(部分)、第778號(部分)及毗連政府土地擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施(為期3年)和相關填土工程

1. 本擬議申請擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施(為期3年)和相關填土工程,座落於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LYT/19上的「農業」及「住宅(丙類)」地帶。根據該大綱圖的註釋,露天存放建築機械及材料連附屬設施不屬「農業」及「住宅(丙類)」地帶內的第一欄或第二欄用途,然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展,須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約15,090平方米,當中涉及政府土地面積約35平方米,總樓面面積為約1,563平方米,為12個樓高一層(高度不超過7米)的辦公室、洗手間及作存放用途的上蓋,涉及填土工程。申請地點設有5個私家車停車位(2.5米 x 5米)及8個輕型貨車上落客貨車位(3.5米 x 7米)。擬議發展的營運時間為星期一至六早上9時至下午7時(星期日及公眾假期休息)。
3. 規劃申請理據如下:
 - 3.1 本擬議發展為臨時性質,因此不會影響申請地點作為「農業」及「住宅(丙類)」用途長遠規劃的發展;
 - 3.2 本擬議發展只作露天存放建築機械及材料連附屬設施,不涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動;
 - 3.3 本擬議發展附近土地主要是用作倉庫,因此與周邊用途及性質兼容;
 - 3.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響;
 - 3.5 本擬議發展申請人所經營業務受政府發展粉嶺48區公營房屋收回土地及新發展區(洪水橋/厦村新發展區)第二期發展計劃亦即將收回土地。為配合政府發展申請人已先從粉嶺土地遷出,而現在洪水橋/厦村土地亦收到通知需要遷出,為配合公營房屋項目發展及(洪水橋/厦村新發展區)申請人積極配合政府部門,先後遷出土地並積極尋找

其他土地再作業務經營，但由於各個因素（如土地面積、租金及地點）都未符合，現希望搬遷往上述申請地段再作經營；

4. 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界龍躍頭丈量約份第 83 約地段第 731 號（部分）、第 745 號餘段（部分）、第 749 號（部分）、第 750 號（部分）、第 751 號 A 分段（部分）、第 751 號餘段（部分）、第 752 號（部分）、第 753 號 A 分段、第 753 號餘段（部分）、第 754 號（部分）、第 757 號（部分）、第 758 號（部分）、第 759 號（部分）、第 761 號（部分）、第 777 號（部分）、第 778 號（部分）及毗連政府土地作擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施（為期 3 年）和相關填土工程。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界龍躍頭丈量約份第83約地段第731號（部分）、第745號餘段（部分）、第749號（部分）、第750號（部分）、第751號A分段（部分）、第751號餘段（部分）、第752號（部分）、第753號A分段、第753號餘段（部分）、第754號（部分）、第757號（部分）、第758號（部分）、第759號（部分）、第761號（部分）、第777號（部分）、第778號（部分）及毗連政府土地，現根據城市規劃條例第16條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施（為期3年）和相關填土工程。

1.2 本擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施申請主要是因申請人受政府發展公營房屋及新發展區收回土地，影響現正經營的業務，需要遷往上述地段再作經營。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 15,090 平方米，當中涉及政府土地面積約 35 平方米，總樓面面積為約 1,563 平方米，上蓋面積為 10.3%，地積比率為 10.3%，為 12 個樓高一層（高度不超過 7 米）的辦公室、洗手間及作存放用途的上蓋，涉及填土工程，填土面積為約 15,090 平方米，填土不多於 0.2 米，填土物料為水泥。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 7 時（星期日及公眾假期休息），預計場內有 8-10 個工作人員，他們只會在營業時間內工作。

構築物	用途	上蓋面積	總樓面面積	高度
B1	作存放用途的上蓋	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B2	辦公室	約 54 平方米	約 54 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B3	作存放用途的上蓋	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B4	洗手間	約 18 平方米	約 18 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B5	作存放用途的上蓋	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 7 米(1 層高)

B6	洗手間	約 18 平方米	約 18 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B7	作存放用途的上蓋	約 175 平方米	約 175 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B8	作存放用途的上蓋	約 100 平方米	約 100 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B9	作存放用途的上蓋	約 120 平方米	約 120 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B10	作存放用途的上蓋	約 180 平方米	約 180 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B11	作存放用途的上蓋	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 7 米(1 層高)
B12	辦公室	約 18 平方米	約 18 平方米	不多於 3 米(1 層高)

2.2 本擬議申請地點可從凱榮路前往，申請場內出入閘口闊度為約 7 米（位於西面），設有 5 個私家車停車位（面積為 2.5 米 x 5 米）只供訪客使用及 8 個輕型貨車上落客貨車車位（面積為 3.5 米 x 7 米）作上落貨之用，全部進出時間皆為預約制。申請場內有足夠空間，因此私家車及輕型貨車不需以倒車方式進出，對附近道路不會造成安全影響。

私家車車輛流量預算			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	2	0	2
10:00-11:00	1	0	1
11:00-12:00	0	2	2
12:00-13:00	0	0	0
13:00-14:00	2	0	2
14:00-15:00	0	0	0
15:00-16:00	0	0	0
16:00-17:00	0	1	1
17:00-18:00	0	2	2
18:00-19:00	0	0	0
合計	5	5	10

輕型貨車車輛流量預算			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	3	0	3
10:00-11:00	2	0	2
11:00-12:00	1	0	1
12:00-13:00	0	2	2
13:00-14:00	0	1	1
14:00-15:00	2	2	4
15:00-16:00	0	0	0
16:00-17:00	0	2	2
17:00-18:00	0	1	1
18:00-19:00	0	0	0
合計	8	8	16

2.3 本擬議發展的申請人原在丈量約份第 51 約等多個地段經營面積為約 13,452 平方米及丈量約份第 130 約多個地段經營面積為約 10,434 平方米經營露天存放建築機械及材料的業務。丈量約份第 51 約等多個地段在 2022 年因政府發展粉嶺 48 區公營房屋已作遷出，而丈量約份第 130 約多個地段在 2024 年新發展區（洪水橋／厦村新發展區）第二期發展計劃亦收到通知需要遷出。申請人一直積極配合政府發展，所以在第一次遷出土地的 2 年間已不斷在尋找合適的土地，但由於新界新發展區都在收地、土地面積的大小限制、地點及租金等各種因素都未能合乎要求，正值第二次面臨收回土地，申請人千辛萬苦終於找到本擬議發展地點可作為搬遷再作經營業務。

2.4 本擬議發展面積約 15,090 平方米，遠比申請人以往在丈量約份第 51 約等多個地段及丈量約份第 130 約多個地段合共約 23,886 平方米作露天存放建築機械及材料的規模少，但由於土地資源匱乏，縱使減少約 40%經營面積也要縮減業務來配合，只因本擬議發展是現時唯一尋找到最合適的土地。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LYT/19上的「農業」及「住宅(丙類)」地帶。露天存放建築機械及材料

連附屬設施不屬「農業」及「住宅(丙類)」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

- 3.2 本擬議申請部分範圍涉及一個曾獲批准的規劃許可申請：A/NE-LYT/762，申請用途為擬議臨時環保設計研究中心，因此部分地方早前已作平整。

4. 規劃申請理據

- 4.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點作為「農業」及「住宅(丙類)」用途長遠規劃的發展；
- 4.2 本擬議發展只作露天存放建築機械及材料連附屬設施，不涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動；
- 4.3 本擬議發展附近土地主要是用作倉庫，因此與周邊用途及性質兼容；
- 4.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
- 本擬議發展申請人所經營業務受政府發展粉嶺48區公營房屋收回土地及新發展區（洪水橋／厦村新發展區）第二期發展計劃亦即將收回土地。為配合政府發展申請人已先從粉嶺土地遷出，而現在洪水橋／厦村土地亦收到通知需要遷出，為配合公營房屋項目發展及（洪水橋／厦村新發展區）申請人積極配合政府部門，先後遷出土地並積極尋找其他土地再作業務經營，但由於各個因素（如土地面積、租金及地點）都未符合，現希望搬遷往上述申請地段再作經營；

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，主要是因申請人受政府發展公營房屋及新發展區收回土地，影響現正經營的業務需作搬遷，而且申請地點與周邊土地用途及環境兼容，會嚴格按照處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響，若此申請獲得批准後，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。
- 5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界龍躍頭丈量約份第83約地段第731號（部分）、第745號餘段（部分）、第749號（部分）、第750號（部分）、第751號A分段（部分）、第751號餘段（部分）、第752號（部分）、第753號A分段、第753號餘段（部分）、第754號（部分）、第757號（部分）、第758號（部分）、第759號（部分）、第761號（部分）、第777號（部分）、第778號（部分）及毗連政府土地作擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施（為期3年）和相關填土工程。