

申請理由:

鑑於新界古洞北/粉嶺北新發展影響下,大量原有露天倉地及廠房將受到影響,包括物流業,五金、木材製品廠及建築機械及材料貯存等,申請人屬其中一個商戶(地政處已登記清拆編號: X9/63 - 附件1),位置於丈量約份第95約地段第1141號,面積約15000平方呎,為配合政府新發展,申請人需於年底前搬遷;由於現時香港被規劃為露天貯存用途的土地處於嚴重不足,僅有的位置租金亦較昂貴,尋覓合適的土地作搬遷並非易事,部分受影響的商戶因不能負擔需選擇結業。

申請人物識一幅已棄耕多年的農地,現時為空置,該土地面積、地理位置、交通及租金符合申請人所需,申請人已去信發展局尋求協助,咨詢政府各部門對該土地申請臨時規劃許可之初步意見,回覆大致正面,因此申請人遞交是次規劃申請,希望使其業務可維持營運。

背景及業務範疇:

申請人自2004年至今,主要協助中華電力有限公司鋪設電纜及提供電力緊急維修工程,參與項目包括古洞北發展,粉嶺北發展,新田科技城及落馬州河套等。並於2024年與中華電力有限公司簽訂新工程合約為期8年,主要服務沙田,上水,元朗及大埔區鋪設電纜及相關緊急維修工程,因此需要面積較大土地作露天貯存建築材料。

申請摘要:

申請位置的面積1859.12平方米,在萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MUP/11被訂為「農業」地帶,根據城市規劃委員會《申請露天倉庫及港口後備用途》指引(城規會PG-No.13G),該用地屬於第2類地區,可以臨時授予規劃許可,最長期限為3年。擬議發展毗鄰農業地帶於2024年2月16日已獲批准為期3年之臨時露天倉庫(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期三年)及相關填土工程(規劃申請編號:S/NE-MUP/194),批准面積約6496平方米(樓面面積9,682平方米,約76%上蓋面積,高度16.5米),距離申請地點約50米,因此不會造成不良的先例。

申請範圍地面擬議進行深度不超過0.2米的填土工程,作用防止構築物和車輛的重載會污染現有的土壤及削弱地表,亦可減少車輛行駛時揚起塵埃,因此需要以最低限度的凝土地面以應付運營需要,申請人承諾將在規劃審批期滿後將該地面恢復原況。

擬議發展對交通, 排水, 消防, 景觀及環保緩解方案:

交通設施:

申請地點的提供員工私家車車位 6 個及中型貨車緩衝車位 1 個, 主要出入口設於東南面, 闊度 6 米, 並設有車輛緩衝車位, 提供足夠空間供車輛移動(另附上 SWEPT PATH ANALYSIS 圖), 確保不會讓車輛在外面排隊; 另安排交通督導員管理交通, 交通指示牌, 保障行人安全, 預計進出申請地點之車輛數量(見下圖), 相信不會對現有區內交通及主要道路造成額外的負荷及影響。

預計車輛進出數量

時段	私家車		中型貨車		出入 總車次(每日)
	進	出	進	出	
上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	0	0	0	1	1
非繁忙時段 (上午 11:00-下午 5:00)	0	0	1	1	2
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	0	1	0	1
非繁忙時段 (下午 6:00-上午 9:00)	6	6	0	0	12

排水及污水系統:

~ 按照渠務署規格設置 U 型排水渠收集雨水, 集水井及隔沙井等排水設備;

消防及滅火水源裝置:

~ 構建物內加裝消防出路牌, 緊急照明燈及滅火筒

~ 申請位置 50 米範圍內設有消防栓(見附件 2), 可提供滅火水源予消防人員進行救火需要

景觀:

~ 申請位置沒有需保育樹種

~ 毗鄰一帶貨倉或露天倉地

~ 擬議發展性質, 形式及佈局與周邊的環境協調, 因此不會影響附近環境原有風貌。

環保設施:

噪音緩解方案

- ~ 申請位置沒有切割, 碾碎, 打磨工序
- ~ 在申請位置 100 米範圍沒有民居居住, 因此不會造成噪音影響;
- ~ 確保晚上十一時至早上七時沒有大型車輛進出及發出噪音工作

空氣緩解方案

- ~ 貯存建築工具及材料(包括電纜, 喉管, 電力裝置及建築物料配件等);
- ~ 在場內貯存建築材料包括泥土, 沙及碎石的地方灑水並蓋上尼龍帆布;

污水緩解方案

- ~ 場內沒有大型污水產生, 唯員工洗手及洗手間, 場內將設置化糞池及滲水井系統
- ~ 符合環保署的<<專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號>>
- ~ 排水系統加裝隔沙井, 避免沙石流入河道

擬議構建物:

擬議發展的臨時構築物, 主要擺放貨櫃作臨時貯存用途, 上蓋面積約 450.04 平方米。

用途包括:

- 遮陽簷蓬(4 面通風) 約 287.02 平方米(一層不多於 7 米高);
- 臨時建築材料貯存室 (5 個貨櫃) 約 $14.76 \times 5 = 73.8$ 平方米(一層不多於 3 米高);
- 寫字樓- 附設洗手間及交通督導員崗位 約 $89.22 \times 2 = 178.44$ 平方米 (兩層不多於 7 米高);

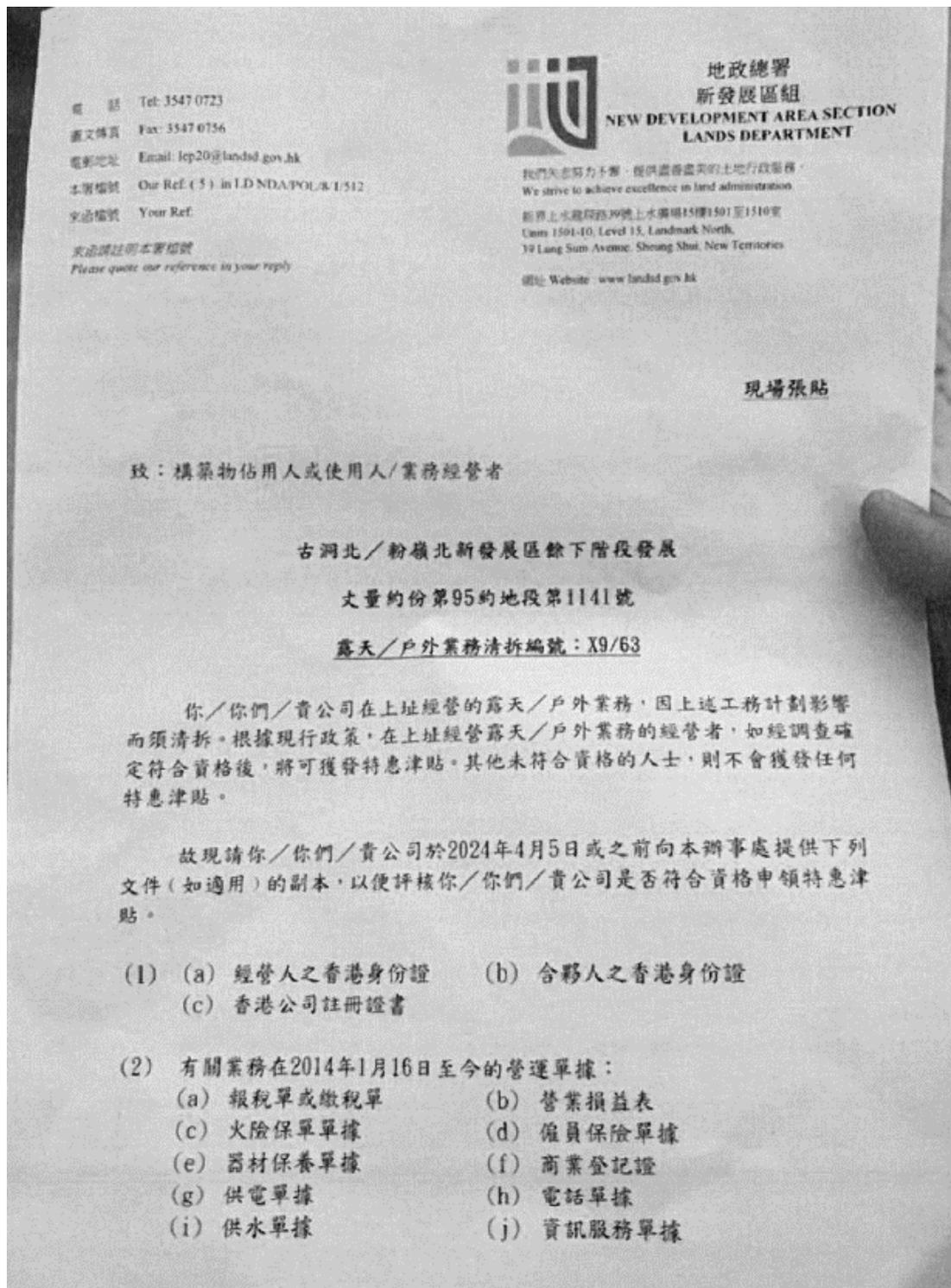
申請地點營業時間為星期一至星期六早上 8 時至下午 6 時, 公眾假期及星期日休息。

上述申請並提出下列理據以支持這宗規劃申請：

- a. 擬議發展能支援政府發展項目；
- b. 擬議發展符合城規會規劃指引編號 13G；
- c. 擬議發展與鄰近土地用途協調；
- d. 擬議發展可利用寶貴的土地資源，帶來經濟活動及創造就業機會；
- e. 擬議發展範圍已加設消防安全設備，因此對火警救援工作不會構成影響；
- f. 擬議用途預計不會對交通、環境、園景、排水及排污構成不良影響。

基於上述申請的理據，我們希望城規會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請。

附件 1: 地政署已登記信件記錄



(3) 其他有效證明文件

本署將於稍後時間再與你聯絡以便查閱上述文件的正本。如有需要，本署可能要求你／你們／貴公司提供一切其他所需資料及文件。

如你／你們／貴公司對此事有任何查詢，請於辦公時間內致電：3547 0723與本信代行人聯絡。

地政總署
總產業測量師／新發展區

(黃俊業 代行)



副本送：地政總署新發展區組清拆小組（經辦人：朱耀明先生）

2024年3月22日

附件 2:



消防栓位置圖

消防栓編號: 4302

申請位置的距離: 約 47 米