

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
新界粉嶺軍地丈量約份第 83 約地段第 456 號餘段、第 459 號、第 460 號、第
461 號、第 462 號及第 2229 號餘段
作擬議臨時物流中心 (為期 3 年)

1. 本擬議申請臨時物流中心 (為期3年), 座落於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14上的約 97%「露天貯物」及約 3%「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋, 「物流中心」需不屬於「露天貯物」及「農業」地帶內的第一或二欄用途, 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6,300平方米, 當中不涉及政府土地, 總樓面面積為約4,856平方米, 分別為4個樓高一層(高度不超過14米)的物流中心、辦公室、洗手間、消防泵房, 並有遮雨篷, 現時申請範圍土地為石屎地因此並不涉及填土工程。申請地點不設訪客停車位, 但設有8個貨櫃車上落貨車位。擬議發展的營運時間為星期一至六早上8時至下午6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用途長遠規劃的發展;
 - 3.2 本擬議發展約 97%土地屬規劃指引編號13G的「第一類地區」, 而物流中心屬於露天貯物和港口後勤用途的發展;
 - 3.3 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容;
 - 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 本擬議發展涉及先一個獲批的申請: A/NE-TKL/708, 本次申請與 A/NE-TKL/708的所有內容一樣, 申請人一直嚴格履行相關附帶條件, 因為排水建議正按部門意見作出修改及需要待地政署批出短期豁免書方可落實消防裝置, 所以未能如期履行附帶條件, 需要再次提交規劃許可申請, 而本次申請會一併提交已獲批准的消防裝置建議及已修訂的排水建議;
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粉嶺軍地丈量約份第 83 約地段第 456 號餘段、第 459 號、第 460 號、第 461 號、第 462 號及第 2229 號餘段作擬議臨時物流中心 (為期 3 年)。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界粉嶺軍地丈量約份第83約地段第456號餘段、第459號、第460號、第461號、第462號及第2229號餘段，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物流中心（為期3年）。

1.2 本擬議臨時物流中心主要是配合規劃用途作相關的露天貯物和港口後勤用途的發展。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 6,300 平方米，當中不涉及政府土地（申請人在第一次獲批規劃許可申請編號：A/NE-TKL/708 時已向地政署作短期豁免書申請），總樓面面積為約 4,856 平方米，全部為樓高一層(高度不超過 14 米)的構築物，上蓋面積為 76%，地積比率為 77%，是次申請地點土地現為石屎地，不涉及填土工程。整個範圍內分別為 4 個樓高一層(高度不超過 14 米)的物流中心、辦公室、洗手間、消防泵房，並有遮雨篷。申請地點不設訪客停車位，但設有 8 個貨櫃車上落貨車位。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 8 時至下午 6 時（星期日及公眾假期休息），場內的工作人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 | 物流中心 | 約 4,530 平方米 | 約 4,530 平方米 | 不多於 14 米(1 層高) |
| B2 | 辦公室 | 約 42 平方米 | 約 84 平方米 | 不多於 6 米(2 層高) |
| B3 | 洗手間 | 約 16 平方米 | 約 16 平方米 | 不多於 3 米(1 層高) |
| B4 | 消防泵房 | 約 16 平方米 在遮雨篷之下 | 約 16 平方米 | 不多於 3 米(1 層高) |
| 遮雨篷 | / | 約 210 平方米 | 約 210 平方米 | / |

2.2 本擬議申請地點可從沙頭角龍躍頭段經由小路前往，申請場內出入閘口闊度為約 24 米（位於西面），不設有訪客車位，由於是作為物流中心，因此設有 8 個貨櫃車上落貨車位（面積為 3.5 米 x 16 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作迴旋轉動（直徑 14 米的迴旋圈），因此貨櫃車不需以倒車方式進出，對附近道路不會造成安全影響。

| 貨櫃車車輛流量預算 | | | |
|--------------------|---|---|-----------|
| 星期一至六早上 8 時至下午 6 時 | | | |
| 時間 | 入 | 出 | 每小時車輛入出次數 |
| 08:00-09:00 | 1 | 0 | 1 |
| 09:00-10:00 | 1 | 0 | 1 |
| 10:00-11:00 | 1 | 1 | 2 |
| 11:00-12:00 | 2 | 2 | 4 |
| 12:00-13:00 | 0 | 1 | 1 |
| 13:00-14:00 | 1 | 0 | 1 |
| 14:00-15:00 | 1 | 1 | 2 |
| 15:00-16:00 | 1 | 2 | 3 |
| 16:00-17:00 | 0 | 1 | 1 |
| 17:00-18:00 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 8 | 8 | 16 |

2.3 申請人承諾在同一時段內不會有 8 輛貨櫃車同時進出申請地點，由於是預約制，每次最多都只是 2 輛貨櫃車進出，不會影響附近道路交通。如申請獲批准，申請人會在營業時間內，聘請專人負責管理申請地點的出入口車輛流量管制，每次有車輛要進入申請地點時，都需預先 30 分鐘通知該職員，等職員視察現場後，確保申請地點內有空置車位，才通知司機可以在指定時間內進入申請地點，而該職員亦會站在申請地點的出入口協調車輛出入，指揮交通，確保不會有車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。同時亦會在營業時間內，聘請一名交通指揮員負責管理申請地點出入口交通，並會在申請地點出入口安裝感應警報器。每當有車輛靠近申請地點出入口時，警報器會發出聲響，提醒周邊行人這裡將有車輛出入，令他們注意路面交通；同一時間，交通指揮員亦會在申請地點門口指揮交通，並向行人發出手號及指示牌，確保行人在得到正確的指示才過馬路，確保周邊行人的安全。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14 上的約 97%「露天貯物」及約 3%「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋，「物流中心」需不屬於「露天貯物」及「農業」地帶內的第一或二欄用途，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 本擬議發展涉及先前一個獲批的申請：A/NE-TKL/708。

3.3 本擬議發展約 97%屬規劃指引編號13G的「第一類地區」，屬於露天貯物和港口後勤用途的發展。

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用途長遠規劃的發展；

4.2 本擬議發展約 97%土地屬規劃指引編號13G的「第一類地區」，而物流中心屬於露天貯物和港口後勤用途的發展；

4.3 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容；

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；

4.5 本擬議發展涉及先前一個獲批的申請：A/NE-TKL/708，本次申請與 A/NE-TKL/708的所有內容一樣，申請人一直嚴格履行相關附帶條件，因為排水建議正按部門意見作出修改及需要待地政署批出短期豁免書方可落實消防裝置，所以未能如期履行附帶條件，需要再次提交規劃許可申請，而本次申請會一併提交已獲批准的消防裝置建議及已修訂的排水建議；

5. 總結

5.1 本擬議發展為臨時性質，只是作為物流中心，而本次申請與上次獲批的A/NE-TKL/708的所有內容一樣，用途符合規劃意向，與周邊土地用途及環境兼容，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響。申請人一直嚴格履行相關附帶條件，因為排水建議正按部門意見作出修改及需要待地政署批出短期豁免書方可落實消防裝置，所以未能如期履行附帶條件，需要再次提交規劃許可申請，而本次申請會一併提交已獲批准的消防裝置建議及修訂的排水建議，申請人承諾必定會在本次規劃許可申請期內完成一切相關附帶條件。同時有關臨時構築物亦已向地政署申請短期豁免書。

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粉嶺軍地丈量約份第83約地段第456號餘段、第459號、第460號、第461號、第462號及第2229號餘段作擬議臨時物流中心（為期3年）