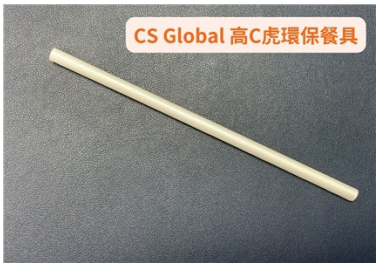
申 請 理 由

申請地點位於新界上水古洞青山公路丈量約份第 92 約地段第 679 號餘段，位於古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4 的「農業」地帶內，總面積約 708 平方米，不涉及政府土地。由滙弘有限公司提出申請作擬議臨時商店及服務行業及附屬設施(為期3年)。申請地點共涉及一幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 2 個上蓋物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
構築物1	56	112	6	2	金屬及混凝土搭建	辦公室及洗手間
構築物2	330	330	5	1	金屬搭建	商店

現場狀況方面，構築物1現時是一間由混凝土搭建的石屋，是多年前遺留下來的，申請人會保留石屋再加建及擴大其他部分，以達致擬議的上蓋大小。構築物2現時是一個涼棚，申請人會拆掉現有涼棚並重新搭建構築物2，因上蓋的位置及大小不一。

營運方面，商店及服務行業是作銷售紙品。紙品主要圍繞餐飲業用品，包括：水性塗層紙杯、紙餐盒、水性塗層紙飲管、紙刀等。商店由附近原居民經營，屬小規模經營並非大集團的加盟連鎖商店。場地員工共有4人，申請地點設計力求簡單。場地不會涉及任何公共廣播系統或揚聲器。



洗手間排污方面，場地洗手間是臨時式廁所，會有便槽，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為600升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需設置化糞池。

其餘露天的位置佔場地約 322 平方米，佔場地 45.48% 的土地，會作車輛迴轉空間及行人通道。所有紙品皆會使用私家車作運送，不會使用輕型、中型或重型貨車。申請場地並不會進行工場活動。

按規劃署記錄，在申請地點的同一「農業」地帶內，申請地點四周有類似申請獲通過。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/NE-KTN/158，臨時露天存放五金鋼材、廢鐵、廢料、建築材料和雜物及辦公室（為期3年），05/10/2012在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/NE-KTN/162，臨時商店及服務行業（地產代理及 陳列室）和 辦公室（為期3年），於21/12/2012在有條件下批給臨時性質的許可。

場地出入口（閘門）設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可經青山公路－古洞段進入申請地點，透過錦田公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。

申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

青山公路－古洞段實況照片	

申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾、噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能，對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午九時至晚上六時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 2 個私家車泊車位，每個面積 5 米x 2.5 米，作補給物資。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了客人到場及員工補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至六		
	私家車		
	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	1	0	1
10:00 - 11:00	1	0	1
11:00 - 12:00	0	1	1
12:00 - 13:00	0	1	1
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	0	0
17:00 - 18:00	0	2	2
申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用。申請場地並不會進行工場活動，不會有機械運作處理回收物料。發展項目不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府在申請地點有其他發展，此擬議發展便會自然地消失。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。