

申請理由

申請地點位於新界古洞南蓮塘尾丈量約份第91約地段第 3335 號AW分段、第 3335號AX分段、第3335號AY分段第1小分段、第3335號AZ分段第1小分段、第3335號BG分段第1小分段(部分)、第3335號BH分段第1小分段(部分)、第3335號BI分段第1小分段(部分)、第3335號BJ分段第1小分段(部分)、第3335號BJ分段餘段(部分)、第3335號BM分段第1小分段、第3335號BM分段第2小分段、第3335號BM分段第3小分段及第3335號BM分段第4小分段，面積約 1869 平方米。由孖寶休閒農莊提出申請，作擬議臨時康體文娛場所（休閒農場）及相關的填土工程（為期5年）。申請地點位於古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/22 的「鄉村式發展」及「綠化地帶」，共涉及 13 幅私人土地。

申請地點地型不規則，地勢平坦。場地沒有構築物，但設有耕作區，面積約 1276 平方米，佔申請地點約 68.27% 土地，主要種植士多啤梨及蔬菜。場地主要由附近居民營運及進行耕作，每天會有6個工作人員在場。餘下面積約 593 平方米的土地，佔申請地點約 31.73% 土地，可作流動空間，以便車輛有足夠空間轉動及行人行走。

此申請亦屬靜態康樂場地，場地會供公眾使用，例如供附近居民體驗耕作樂趣，帶他們認識農業耕作及教育他們耕作的知識，因此此規劃申請與綠化地帶的規劃意向不完全衝突。場地每日有約有 10 個人次，最多可容納或招待約 20 人。

填土方面，填土總面積約 593 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。由 31.7mPD填高至31.9mPD。填土原因有二：首先方便車輛出入，物資補給及運送農產品時，填土可減少泥濘或積水，讓車輛更容易進出。第二，增加可用面積，此申請屬靜態康樂場地，其中會供公眾體驗耕作樂趣。透過填土，可以擴展活動空間，方便公眾活動。填土工程方面，申請地點於多年前已是混凝土，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程，場地不會進行額外的填土工程。

申請地點設有 4 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5米）及 1 個輕型貨車泊車位（每個面積 7 米 x 3.5米），作補給物資。開放時間為星期一至星期日及公眾假期，每日上午九時至晚上七時。場地出入口（閘門）設於場地東邊，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，並連接行車通道接駁粉錦公路，透過粉錦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。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者即申請人與業主管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

粉錦公路實況照片



行車通道實況照片



基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，有關泊車位不是供訪客使用，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對附近交通構成壓力。

總括而言，申請地點的運輸工作可按交通情況靈活調配，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：

	星期一至六				
	私家車		輕型貨車		
	入	出	入	出	
09:00 - 10:00	2	0	1	0	3
10:00 - 11:00	2	0	0	0	2

11:00 - 12:00	0	0	0	0	0
12:00 - 13:00	0	2	0	0	2
13:00 - 14:00	2	2	0	0	4
14:00 - 15:00	2	0	0	1	3
15:00 - 16:00	0	0	1	0	1
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	4	0	1	5
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，亦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、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不含有害廢料或污染物，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，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，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。此中請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。