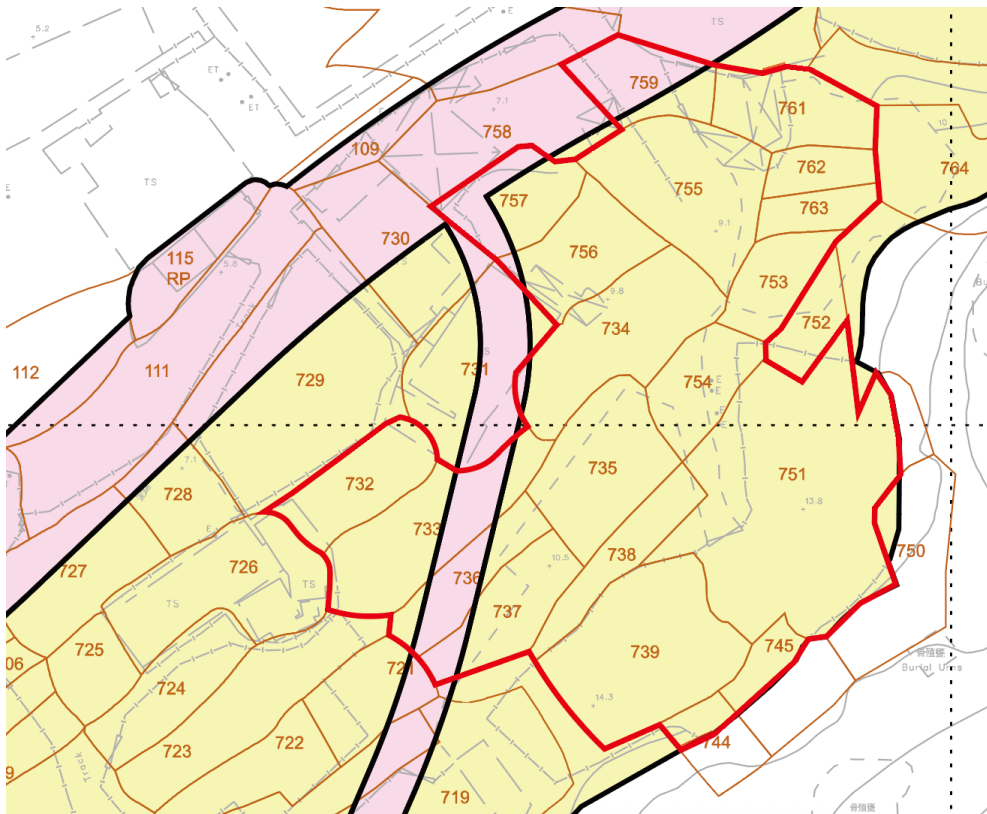


申請理由

申請地點位於新界粉嶺軍地丈量約份第83約地段第453號餘段、第466號及毗連政府土地，面積約 9996 平方米，包括約 253 平方米的政府土地。由快運達有限公司提出申請，作擬議臨時露天存放建築材料及相關的填土工程（為期3年）。申請地點位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19 的「農業」地帶。

背景資料方面，快運達有限公司受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響，需尋覓新地點重置業務。快運達有限公司需要遷往上述地段作重置業務。其營運原址為：丈量約份第125約地段第732號部份、第733號、第734號、第735號、第736號、第737號、第738號、第739號、第744號、第745號、第751號、第753號、第754號、第755號、第756號、第757號、第759號、第761號、第762號、第763號，場地面積約 11334 平方米，作露天存放鐵料用途。(可參閱以下圖片)



場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」地帶。



不適合原因如下：

此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作臨時貨倉違反規劃意向，因此不適合。

最後，團隊找到此申請場地：新界粉嶺軍地丈量約份第83約地段第453號餘段、第466號及毗連政府土地，面積約 9996 平方米。場地範圍比原址小 1338 平方米，搬遷戶努力尋覓土地，申請人也是好不容易才找到這片土地作重置。場地已有行車通道，所以此地最為適合，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點共有 8 個構築物，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
TS1	130	230	6.5	2	金屬	辦公室 (第一層面積約100平方米，第二層面積約130平方米，其中約30平方米是突出簷篷)
TS2	10	10	3	1	金屬	保安室
TS3	28	28	4	1	金屬	洗手間
TS4	5	5	3	1	金屬	電錶房
TS5	230	230	6	1	金屬	涼棚
TS6	230	230	6	1	金屬	涼棚
TS7	230	230	6	1	金屬	涼棚
TS8	5	5	3	1	金屬	電錶房

申請地點需進行平整，因此需要進行填土工程。填土面積約 9996 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。

場地洗手間是臨時式廁所，存在於構築物內，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，故場地不需進行挖土以設置化糞池及排污渠。

申請地點發展作臨時露天存放建築材料，存放建築材料方面包括：金屬棚架、鋼板等。露天存放建築材料範圍約 4810 平方米，佔場地約 48.12%，扣除上蓋面積，餘下面積約 4318 平方米的土地，佔申請地點約 43.20% 土地會用作流動空間，流動空間可供給車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

申請場地並場地出入口設於場地北邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，地區小徑連接沙頭角公路龍躍頭段，透過沙頭角公路龍躍頭段貫通新界道路網絡，方便往來各處。

除了員工上下班、送貨及補給物資，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。總括而言，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						
	中型貨車		貨櫃車		輕型貨車		
	入	出	入	出	入	出	每小時車輛 出入次數
08:00 - 09:00	0	0	0	0	2	0	2
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	3	0	2	0	0	0	5
11:00 - 12:00	0	3	0	2	0	0	5
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0	1	1
13:00 - 14:00	0	0	0	0	1	0	1
14:00 - 15:00	2	0	3	0	0	0	5
15:00 - 16:00	1	2	1	2	0	0	6
16:00 - 17:00	0	1	1	2	0	0	4
17:00 - 18:00	0	0	0	1	0	2	3
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。							

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上十時至十二時及下午二時至六時，屬場地繁忙時間。晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 5 - 6 輛貨車的汽車流量。

申請場地並不會進行工場活動。申請地點基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。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。

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。此申請只屬過渡性質，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。