

申請理由

申請地點位於新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第1號餘段、第2號餘段及毗連政府土地，總面積約 5310 平方米，涉及約 1292 平方米政府土地，總樓面面積為 760 平方米，由鼎基顧問管理公司提出申請作臨時露天存放建築材料和建築機械連附屬設施（為期3年）。

申請地點位於文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6 的「康樂」地帶。申請地點共涉及 2 幅私人土地及毗連政府土地，申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 5 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
構築物 1	224	224	4	1	金屬搭建	涼棚
構築物 2	224	224	4	1	金屬搭建	涼棚
構築物 3	224	224	4	1	金屬搭建	涼棚
構築物 4	84	84	3	1	金屬搭建	電錶房
構築物 5	4	4	3	1	金屬搭建	洗手間

露天存放建築材料及建築機械佔面積約 1900 平方米，佔申請地點約 35.78%土地。建築材料方面包括：磚石、沙石、玻璃、磚瓦等，建築機械方面包括：小型單輪壓路機、馬路跳鎚機等。申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響，因此場地設有附屬設施即涼棚，可以避免日曬雨淋。餘下面積約 2650 平方米的土地，佔申請地點約 49.91% 土地會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，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。

申請地點現時為配合渠務署批出工程合約編號 DC/2021/02 「提升新界東北污水收集系統」，借出場地供中國化學工程集團有限公司完成有關工程。此範圍的工程內容主要是更新及擴闊現有污水渠道，預計此段的工程即申請範圍的部分會於 2025 年底完工。中國化學工程集團有限公司為了完成渠道工程，已於申請場點填土並存放了建築工程機械、沙石等材料。申請用途及範圍，在該政府工程期間一直沒有對週邊環境造成不良影響。我們希望把填土工程規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 5310 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。填土能方便車輛出入，物資補給及運送建築材料時，可減少泥濘或積水，讓車輛更容易進出。

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 6 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，經蓮麻坑路貫通新界道路網絡，方便往來各處。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。

蓮麻坑路實況照片



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。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，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 個輕型貨車泊車位，每個面積 7 米 x 3.5 米，2 個重型貨車上落貨車位，每個面積 11 米 x 3.5 米。預計在日間非繁忙時間進行。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。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。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點的車輛都會在進場前由職員預約通知，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，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				
	輕型貨車		重型貨車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入 次數
09:00 - 10:00	2	0	0	0	2
10:00 - 11:00	0	1	2	2	5
11:00 - 12:00	1	0	2	2	5
12:00 - 13:00	0	1	0	0	1
13:00 - 14:00	1	0	0	0	1
14:00 - 15:00	0	1	2	2	5
15:00 - 16:00	1	0	2	0	3
16:00 - 17:00	0	0	0	2	2
17:00 - 18:00	0	2	0	0	2
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。					

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。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。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。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原

，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。倘若政府有意發展申請地點，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。