

申請理由

申請地點位於新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1574號、第1575號餘段（部分）及毗連政府土地，面積約 275 平方米（包括約 72 平方米政府土地），由譚炳輝提出申請，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3年）。申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11 的「綠化地帶」地帶內，共涉及兩幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有一個構築物，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	150	200 (上層儲物空間以貨櫃 形式存在， 因此樓面面積不作整 層計算，上層面積約 50平方米)	6	2	金屬搭建	水耕栽培、 儲存農作物、 員工休息及洗手間 (第一層：水耕栽培 及儲存農作物； 第二層：水耕栽培及員工 休息)

場地上蓋主要為耕作區，耕作區面積約 165 平方米，佔申請地點約 60% 土地，主要種植士多啤梨及蔬菜。上蓋其餘的面積約 35 平方米則作儲存農作物及員工休憩用途。場地主要由附近居民營運及進行耕作。

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，帶他們認識水耕耕作，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。餘下面積約 125 平方米的土地，佔申請地點約 45.45% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間，可作緩衝及車輛迴旋處，以便車輛有足夠空間供轉動及進行人流管制。

水耕種植即利用水溶液來提供植物生長所需的營養，而不依賴傳統的土壤，可以高效利用水資源，因為系統可以循環使用水，並且能夠減少病蟲害的風險。這些系統不僅能提高作物的生長速度和產量，還能在有限的空間內實現可持續的農業生產，可參考有關照片。



填土工程方面，申請地點於年前已是混凝土及泥地，申請人希望把填土工程繼續規範化，場地不會進行額外的填土工程。填土方面，填土總面積約 275 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土(可參閱附件：填土位置圖)。

填土原因有三：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。第三，構築物建設，填土工程可為構築物提供穩固的基礎。由於填土位置不能作露天種植，因此有部分位置會作水耕耕作區，即不使用泥土作為栽培介質的栽種法。申請人得悉場地附近有河道，由於場地已進行平整，往後也一直會保持現狀，因此申請不會對河道造成影響。

按規劃署記錄，在申請地點的同一地帶內，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/YL-LFS/166，擬議休閒農場(有機耕種和教育中心)，於 14/12/2007 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/311，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期3年），於 03/08/2018 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/363，擬議康體文娛場所及商店及服務行業 (包括休閒農場、兒童遊樂場、小食亭、手工藝製作及附屬公眾停車場)，於 04/09/2020 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/435，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期 3 年），於 09/09/2022 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：24/12/2021，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期 3 年），於 09/09/2022 在有條件下批給臨時性質的許可。

申請地點設有 1 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 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，並透過天月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。



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並無迫切性，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		
	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	1	0	1
10:00 - 11:00	0	0	0
11:00 - 12:00	0	1	1

12:00 - 13:00	1	0	1
13:00 - 14:00	0	0	0
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	0	0
18:00 - 19:00	0	1	1
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。