

申請理由

申請由進一物流有限公司提出，申請地點總面積約 9510 平方米，包括約 168 平方米的政府土地，總樓面面積為 5256 平方米，位於新界打鼓嶺坪輦丈量約份第77約地段第444號（部分）、第445號（部分）、第446號（部分）、第449號（部分）、第450號（部分）、第451號（部分）、第452號（部分）、第453號（部分）、第456號（部分）、第457號（部分）、第458號、第461號（部分）、第462號（部分）、第463號（部分）、第464號（部分）、第466號、第468號（部分）、第469號（部分）、第470號（部分）、第471號（部分）及毗連政府土地，發展作為期三年的擬議臨時貨倉（存放食品）。

申請地點位於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14 內的「露天貯物」及顯示為「道路」的地帶內，申請地點涉及十九幅私人土地，涉及 168 平方米政府土地。申請地點地型不規則，地勢平坦並已平整，擬議發展屬臨時性質，設施簡單容易還完。場地共設 5 個構築物，編號 TS1 - TS5。

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	5008 (已包括簷蓬約 178平方米)	5008	14.9	1	金屬搭建	貨倉
TS2	50	50	4	1	金屬搭建	保安室
TS3	50	50	4	1	金屬搭建	洗手間
TS4	112	112	4	1	金屬搭建	消防泵房
TS5	36	36	3	1	金屬搭建	辦公室

餘下面積約 4254 平方米的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。

在營運性質方面，申請地點作臨時貨倉存放食品，場地不會存放肉類，不論是凍肉或新鮮肉類皆不會儲存。場地主要儲存罐頭及生果，所有食品皆為獨立包裝，因此食品方面不會衍生任何污水問題。場地不會進行食品加工、洗滌或烹調工作，場地用途只作存放食品的臨時貨倉。

此申請獲通過後，申請人會依足規定，就申請地點上搭建構築物，進行上蓋牌照 (STW) 及租用政府土地 (STT) 的申請。申請發展屬臨時性質，從事工作整齊，設施簡單容易還完，不會有任何損害環境設施。擬議發展地點基本設施齊備 (水電供應)，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。申請地點不會有員工留宿、不會安裝霓虹燈光管招牌、不會有晚間照明裝置、不會產生光害滋擾。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。

申請人會委託專業管理公司進行管理，對附帶條件工程設備提供維修及保養，包括渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。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。

場地出入口 (閘門) 設於場地北邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 7 米，可供消防車之類的緊急車輛進入。申請場地可由沙頭角公路馬尾下段經坪輦路轉入五州路到達，透過沙頭角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。

五州路實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作，夜間並不會產生噪音。

申請地點設有 1 個輕型貨車泊車位 (7 米 x 3.5 米) 及 3 個中型貨車上落貨車位 (14 米 x 3.5 米)，作員工上下班及運送貨物之用。由於儲存貨物涉及貴重物品，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，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				
	中型貨車		輕型貨車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	0	0	1	0	1
10:00 - 11:00	2	1	0	0	3
11:00 - 12:00	1	2	0	0	3
12:00 - 13:00	0	0	0	1	1
13:00 - 14:00	0	0	1	0	1
14:00 - 15:00	2	0	0	0	2
15:00 - 16:00	1	3	0	0	4
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	1	0
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。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。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。於提交申請前，申請人已徵詢過區內人士，並沒收到任何反對意見。

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。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。倘若政府有意發展此區或有工程展開，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。