

申請理由

申請地點位於新界粉嶺馬料水新村丈量約份第83約地段第896號餘段(部分)，面積約705平方米，共涉及1幅私人土地，不涉及政府土地。由達利來建築工程有限公司提出申請作為期三年的臨時公眾停車場（貨櫃車除外）及商店及服務行業。

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「住宅（丙類）」地帶，屬地帶內第二欄准許用途，須按條例16向城規會提交申請，城規會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下，發出最多為期三年的規劃許可。

營運方面，有關商店及服務行業，是作單車用品專門店，以售賣單車用品。商店由附近原居民經營，屬小規模經營並非大集團的加盟連鎖商店，申請地點設計力求簡單。有關公眾停車場（貨櫃車除外），申請場地設有泊車位供客人及附近凱榮路的住戶使用，以方便出入。居民只需步行約5分鐘路程便可到達，是理想而難得的合適地點。

申請場地共設有3個構築物，所有構築物皆由金屬搭建，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	150	4	1	金屬搭建	商店及服務行業
TS2	9	9	3	1	金屬搭建	洗手間
TS3	9	9	3	1	金屬搭建	電錶房

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。

按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「住宅（丙類）」地帶內，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

1. 檔案編號：A/NE-LYT/820，臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期3年），於26/01/2024在有條件下批給臨時性質的許可；
2. 檔案編號：A/NE-LYT/806，臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期3年）及相關填土工程，於27/10/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
3. 檔案編號：A/NE-LYT/775，臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期5年），於31/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

開放時間方面，商店及服務行業的開放時間為星期一至日（包括公眾假期），上午9時至下午8時，公眾停車場（貨櫃車除外）的部分則是，星期一至日（包括公眾假期），每天24小時，夜間並不會產生噪音。申請地點設有7個私家車泊車位（每個面積5米x2.5米），申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了上述用途，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。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

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：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至日		
	私家車		每小時車輛出入次數
	入	出	
00:00 - 01:00	0	0	0
01:00 - 02:00	0	0	0
02:00 - 03:00	0	0	0
03:00 - 04:00	0	0	0
04:00 - 05:00	0	0	0
05:00 - 06:00	0	0	0

06:00 - 07:00	0	0	0
07:00 - 08:00	0	2	2
08:00-09:00	0	2	2
09:00 - 10:00	0	1	1
10:00 - 11:00	0	0	0
11:00 - 12:00	0	0	0
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	1	0	1
14:00 - 15:00	1	1	2
15:00 - 16:00	0	1	1
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	1	0	1
18:00 - 19:00	2	0	2
19:00 - 20:00	1	0	1
20:00 - 21:00	1	0	1
21:00 - 22:00	0	0	0
22:00 - 23:00	0	0	0
23:00 - 24:00	0	0	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。			

申請地點位於龍馬路沿線，龍馬路屬標準道路，闊度約 7 米，車道平坦沒有彎位，可供駕駛者安全使用。申請地點出入口設於場地西邊，位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供如消防車之類的緊急車輛進入。（可參閱：場地大綱圖及場地設計圖）

申請地點內有直徑 7 米的車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，在良好的管理下，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，或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。為了加強此申請的安全性，申請人會在進入申請地點的路口豎立限制車速路牌，以提高道路使用者的警覺。

龍馬路實況照片



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，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，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。