

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界上水古洞南丈量約份第 95 約

地段第 433 號餘段 (部分) 及毗連政府土地

擬議臨時商店及服務行業 (為期 3 年)

申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P. 1
2. 申請原因-----P. 2
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.3-5

擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，提交有關新界上水古洞南丈量約份第 95 約地段第 433 號餘段(部分)及毗連政府土地的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時商店及服務行業。
2. 申請地點位於上水古洞路附近，在《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/22》上劃為「政府、機構或社區」及顯示為「道路」的地方。
3. 申請地盤面積為約 240 平方米，上蓋總面積 115 平方米，露天地方面積為 125 平方米，上蓋覆蓋率為 47.9%。
4. 申請地點將設有 1 個臨時構築物，總樓面面積不多於 230 平方米，用途如下：
構築物 1：臨時商店及服務行業，兩層高，每層面積約 115 平方米，總面積約 230 平方米，高度不多於 7 米。
5. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要包括：便利店及日用品零售、地產代理及雜貨飲品零售等等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點不涉及上落貨位。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至六上午 9 時至下午 6 時(包括星期日及公眾假期)。
8. 申請人不會使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 240 平方米，根據古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/22，申請地點現時被規劃為「政府、機構或社區」及顯示為「道路」的地方。
2. 擬議申請用途為臨時商店及服務行業，屬於第二欄的准許用途，須先向城規會申請。
3. 擬議發展是在申請地點上設 1 個由臨時物料搭建的簡單臨時上蓋構築物（臨時物料包括鐵/牆板/坑板/鋁架等），不涉及大型基建工程，只是臨時商店及服務行業，出售一些與民生相關的日用品、提供雜貨零售或地產代理服務。
4. 申請用途屬臨時性質，不會有任何損害周邊環境設施，不會安裝霓虹燈光招牌；夜間不會有音響播放及商業推銷活動，也不會產生光害滋擾，不會有過大的噪音聲浪問題，不會影響附近環境及民居。
5. 申請人會採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的緩解環境影響措施，以盡量舒緩擬議發展對環境造成的滋擾。
6. 申請地點的工作人員約 2-4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
7. 擬議發展有充分的理由支持，當中包括以下規劃考量因素：
 - * 附近有大量民居，擬議申請的臨時商店能提供服務給他們，提供方便；
 - * 符合「政府、機構或社區」及顯示為「道路」的地方地帶的規劃意向；
 - * 擬議發展屬臨時三年的性質，不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展；
 - * 擬議發展並不會造成任何不良的交通、園藝及景觀影響；及
 - * 符合有關環境考慮的相關條例 / 指引。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准新界上水古洞南丈量約份第 95 約地段第 433 號餘段（部分）及毗連政府土地作為期三年的臨時商店及服務行業。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及 1 個私家地段及政府土地，擬議發展涉及 1 個上蓋構築物。如申請獲批，申請人會向北區地政處申請短期豁免書及租用政府土地的短期租約。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以從上水古洞路轉入。

3. 擬議發展的交通安排

申請用途不涉臨時上落貨位置。補給貨品及物資等送貨工作會在附近的古洞街市購物中心的卸貨區進行，之後用手推車送過去申請地點，步行距離約 3-4 分鐘。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時商店的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時商店，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時商店，只是顧客來購物時會產生說話交談的聲音，不會帶來重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途不涉及洗手間，職員/訪客可使用附近的古洞(水塘坑)公廁，步行約 4 分鐘即能到到達。



8. 渠務方面

申請人會按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

9. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，
並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准
新界上水古洞南丈量約份第 95 約地段第 433 號餘段（部分）及毗連政府
土地作為期不超過三年的臨時商店及服務行業。