

**Timothy Yuet Sang CHAN/PLAND**

---

寄件者: 陳灝然 <[REDACTED]>  
寄件日期: 2025年07月31日星期四 15:38  
收件者: tpbpd/PLAND  
副本: Timothy Yuet Sang CHAN/PLAND  
主旨: A/YL-NTM/484補充資料  
附件: 申請理由.pdf; 場地設計圖.pdf  
  
類別: Internet Email

敬啟者

此電郵取代今日 12:41 發出的電郵。

就上述檔案，現提交補充資料及作進一步澄清。

首先，場地不需進行挖土工程，包括當中搭建的構築物也不需要進行挖土工程。

其次，場地洗手間是臨時式廁所，高約 3 米，存在於構築物(2)內，臨時式廁所會有便槽，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為 600 升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需進行挖土以設置化糞池及排污渠。

## 申請理由

申請地點位於新界元朗牛潭尾丈量約份第104約地段第1560號餘段(部分)、第2511號餘段(部分)、第2512號餘段(部分)、第2513號(部分)及第2514號(部分)，面積約 1126 平方米，由適景有限公司提出申請作擬議臨時公眾停車場（貨櫃車除外）連附屬設施(為期3年)。

申請地點位於牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14 的「住宅(丁類)」地帶內。申請發展屬於「住宅(丁類)」地帶內第二欄的准許用途。申請地點共涉及5幅私人土地，不涉及政府土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有2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	210	210	6	1	金屬搭建	泊車涼棚、辦公室
TS2	98	98	6	1	金屬搭建	泊車涼棚、洗手間

餘下面積約 818 平方米的土地，佔申請地點約 72.65% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間。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。

申請人希望為新圍村及竹柏苑的住戶提供合法停車位，以方便出入。申請人無意永遠作臨時公眾停車場（貨櫃車除外）連附屬設施用途的發展。這申請發展只屬過度性質，倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。

按規劃署記錄，在申請地點所在的四周有不少類似案件獲通過：

- 檔案編號：A/YL-NTM/469，臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)的規劃許可續期，於05/04/2024在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-NTM/359，臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)（為期3年），於09/02/2018在有條件下批給臨時性質的許可；

作為臨時公眾停車場的發展，申請地點必須全年二十四小時開放，其屬必須的生活配套設施，提供泊車位以利村民，選址方面亦不可能太遠離民居，提供了快捷、安全及方便的好處。居民只需步行約 2 分鐘路程便可到達，是理想而難得的合適地點。另外，申請地點位處鄉郊，外人不容易知道，亦不可能吸引區外的車輛使用，也不會增加

現有道路的既有車輛流量。臨時公眾停車場的出現，能有秩序及集中地安置居民車輛，改善胡亂泊車情況，加強道路安全保障。

臨時公眾停車場是照顧民生的有限度發展，對環境影響極低，甚至不帶顯著影響的發展項目。倘此申請不獲批准，居民的車輛亦不會減少；否決此申請，只會對地區交通問題構成壓力。即使批出許可，倘發展結果不能令人滿意，政府及規劃署等有關方面部門有權力不再批准延續發展。換言之，假使此申請獲批准許可，當發展許可屆滿後，若發現此申請對環境帶來不良影響，規劃署可撤銷或不再發出規劃許可。

申請人會以月租形式出租車位予申請地點附近居民，所有使用臨時公眾停車場的車輛駕次都在預期之內。按日常汽車使用情況，臨時公眾停車場的繁忙時間，會在早晚的上下班時間，其他時間只會有極少量的汽車使用。任何時間均不會出現車輛輪候或阻塞交通的情況，對附近交通不會構成影響。基於保安考慮，除了住戶的車輛外，不會有任何無牌照的車輛出入申請地點，或使用申請地點內設的泊車位。

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				每小時車輛出入次數
	私家車		輕型貨車		
	入	出	入	出	
00:00 - 01:00	0	0	0	0	0
01:00 - 02:00	0	0	0	0	0
02:00 - 03:00	0	0	0	0	0
03:00 - 04:00	0	0	0	0	0
04:00 - 05:00	0	0	0	0	0
05:00 - 06:00	0	0	0	0	0
06:00 - 07:00	0	3	0	0	3
07:00 - 08:00	0	3	0	0	3
08:00 - 09:00	0	3	0	0	3

09:00 - 10:00	0	0	0	1	1
10:00 - 11:00	0	0	0	1	1
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	0	0	0
16:00 - 17:00	3	0	0	0	3
17:00 - 18:00	3	0	1	0	4
18:00 - 19:00	3	0	0	0	3
19:00 - 20:00	0	0	1	0	1
20:00 - 21:00	0	0	0	0	0
21:00 - 22:00	0	0	0	0	0
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0
23:00 - 24:00	0	0	0	0	0
申請地點尚未發展，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。					

申請地點設有 2 個輕型貨車泊車位（每個面積 7 米 x 3.5 米）及 9 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米）。申請地點開放時間為：星期一至日，每天 24 小時，公眾假期照常開放。場地位於牛潭尾，出入口（閘門）設於場面南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 9 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可經竹攸路前往申請地點。竹攸路闊度約 6 米，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。

### 竹攸路實況照片



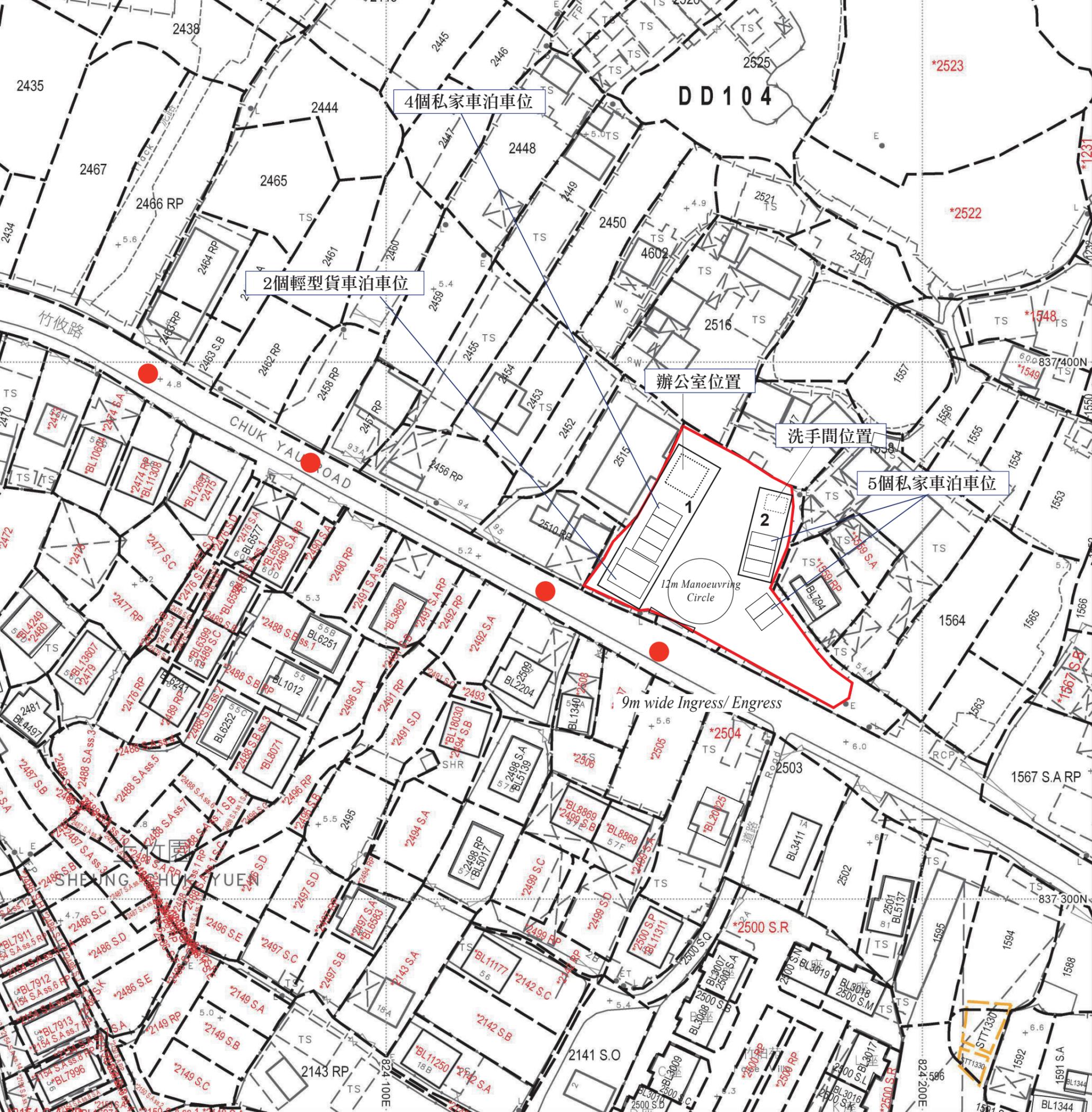
申請地點有足夠空間供車輛通行及泊位，在良好的管理下，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

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。申請地點發展作臨時公眾停車場（貨櫃車除外）連附屬設施用途。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，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，在申請地點或附近設立大型停車場，擬議發展便會自然地消失。甚或申請地點有其他更有利於鄉事的發展，此申請亦不會存在。

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。城規會可在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質條款，盡量減少擬議發展對環境可能造成的影響。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。



### 場地設計圖

構築物(1)  
 用途：泊車涼棚、辦公室  
 建築物料：以金屬搭建  
 高度：約6米  
 層數：1層  
 面積：約210平方米  
 總樓面面積：約210平方米

構築物(2)  
 用途：泊車涼棚、洗手間  
 建築物料：以金屬搭建  
 高度：約6米  
 層數：1層  
 面積：約98平方米  
 總樓面面積：約98平方米

● ● ● 行車路線