

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

沙田下禾輦丈量約份第 185 約地段第 218 號 A 分段餘段、第 218 號 A 分段第 1 小分段、第 218 號 F 分段餘段、第 218 號 F 分段第 1 小分段、第 218 號 G 分段及第 218 號餘段(部分)

擬議臨時商店及服務行業 (為期 6 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.3-4

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，提交有關沙田下禾輦丈量約份第 185 約地段第 218 號 A 分段餘段、第 218 號 A 分段第 1 小分段、第 218 號 F 分段餘段、第 218 號 F 分段第 1 小分段、第 218 號 G 分段及第 218 號餘段(部分)的規劃申請，擬在上述地段申請為期六年的臨時商店及服務行業。
2. 申請地點位於沙田下禾輦村內，在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38》上劃為「鄉村式發展」。
3. 申請地盤面積為約 110 平方米，上蓋面積約 85 平方米，露天地方面積為 25 平方米，上蓋覆蓋率為約 77.3 %
4. 申請地點將設有 1 個 2 層高的臨時構築物，總樓面面積不多於 170 平方米，高度不超過 7 米。
5. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要包括：地產代理、便利店及日用品零售、家品、雜貨飲品及乾貨零售等，主要為附近的村民及居民提供服務。
6. 申請地點不涉及任何上落貨車位。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 8 時，包括公眾假期。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 110 平方米，根據沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38，申請地點現時被規劃為「鄉村式發展」，由於農地已荒廢及空置多年，無法申請丁屋，為了活化土地，申請人向城規會提出申請。
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，根據「註釋」說明，任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。但申請人需要就擬議申請的用途（商店及服務行業）向其他政府部門或機構申請某些牌照，需要獲得一個臨時的規劃許可，因此申請人向城規會申請一個為期六年的申請。
3. 擬議發展並非貨倉或露天存放用途，屬社區小規模運作，與規劃意向並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
4. 擬議發展是在申請地點上設 1 個由臨時物料搭建的構築物，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零售商店。
5. 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。
6. 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。
7. 申請地點的工作人員約 4-6 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
8. 按規劃處記錄，在「鄉村式發展」地帶申請臨時商店及服務行業是小組委員會經常批出的個案，申請人明白每一宗申請都是個別獨立個案，並無必然關係，因此申請人懇請城市規劃委員考慮本申請時參考上述類近申請。
9. 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；
 - * 符合規劃地帶的規劃意向；
 - * 擬議發展屬臨時六年的性質，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沙田下禾輦丈量約份第 185 多個地段作為期六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

申請地點涉及 6 個私家地段，擬議發展涉及 1 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向沙田地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經排頭街步行前往，步行距離約 490 米，步行約 7 分鐘。



3. 擬議發展的上落貨安排

由於申請地點車不能到達，申請用途不涉及上落貨位置，送貨司機會從排頭的村口卸貨區卸貨，然後用手推車把貨品按照以上路徑推到申請地點，不會影響附近的交通。

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

申請用途涉及流動洗手間，申請人會租用流動洗手間，並安排清潔公司定期來吸糞。

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沙田下禾輦丈量約份第 185 約地段第 218 號 A 分段餘段、第 218 號 A 分段第 1 小分段、第 218 號 F 分段餘段、第 218 號 F 分段第 1 小分段、第 218 號 G 分段及第 218 號餘段(部分)作為期六年的臨時商店及服務行業。

規劃申請編號：A/ST/1033

申請人的申述

1. 申請地點現時被規劃為「鄉村式發展」，申請地點附近都興建了小型屋宇，唯獨這塊農地不知何故荒廢及空置多年，不知是原居民丁或是業權問題或其他原因，多年來都沒有成功申請丁屋。現時農地被人胡亂拋垃圾，並長滿雜草，間中還有蛇出沒，嚴重影響周邊居民。最近業主更收到沙田地政處的來信，要求業主好好管理這塊土地，定期清理雜草，為了活化土地及好好利用這塊土地，申請人（也是土地業主）現向城規會提出申請臨時商店及服務行業，為附近的居民提供服務。
2. 申請地點上設 1 個由臨時物料（包括角鐵、鋁架、坑板、隔熱板等）搭建的構築物，不涉及大型建築工程。在政府部門批出許可後，申請人只會在法定許可的時間進行工程，工程期間申請人會用帆布或黑網把申請地點圍封，減少工程期間帶來的塵埃或噪音影響，盡量將對周邊居民及環境的影響減到最低。