

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗錦上路丈量約份第 112 約

地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地
擬議臨時商店及服務行業(為期 3 年)及相關的填土工程

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，提交有關新界元朗錦上路丈量約份第 112 約地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)和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及相關的填土工程。
2. 申請地點位於元朗錦上路附近，在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 440 平方米，上蓋面積為 440 平方米，沒有露天地方，覆蓋率為約 100%。
4. 申請地點將設有 1 個臨時構築物，上蓋面積為 440 平方米，樓面面積不多於 750 平方米，用途如下：構築物 1：臨時商店及服務行業，兩層高，上蓋面積約 440 平方米，閣樓面積約 310 平方米，總面積約 750 平方米，高度不多於 6 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、五金用品、電子零件等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點不涉及臨時上落貨車位。
7. 申請地點涉及約 440 平方米的填土工程，高約不超過 0.2 米，早前在已獲批的規劃申請：A/YL-KTS/495 的時候已進行填土工程，填土物料為混凝土。
8. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 7 時（包括公眾假期）。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 440 平方米，根據錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15，申請地點現時被規劃為「農業」。擬議申請用途為臨時商店及服務行業及相關的填土工程，不屬於第一欄或第二欄的准許用途，須先向城規會申請。
2. 申請地點涉及一個同為臨時商店及服務行業的規劃申請：A/YL-KTS/495，之前的申請人因沒有完成附帶條件，早前申請已被撤銷。這次的申請人在數年前購入土地，申請人是地主及業權人，這次承諾會好好完成所有附帶條件。
3. 雖然申請地點屬於「農業」地帶，但該場地內多年來都沒有活躍的農業用途，申請地點周圍也被一些臨時構築物及寮屋包圍，因此擬議的開發被認為與週邊地區並不衝突。因此，暫時批准這個為期三年的臨時申請可以更好地利用荒廢農地，不會損害「農業」地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展是在申請地點上設一個簡單的臨時上蓋構築物，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，不會有過大的噪聲聲浪問題，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 3-5 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班，門口就有公共交通巴士或小巴士站，十分方便。
8. 按規劃處記錄，在申請地點附近（同樣是「農業」規劃用途的地段），曾獲小組委員會批出同屬臨時商店申請個案，申請人明白每一宗申請都是個別獨立個案，並無必然關係，唯上述規劃許可申請和本申請用途類近，而該申請都能得到委員會有條件下批出，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；
 - * 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元朗錦上路丈量約份第 112 約地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地作為期三年的臨時商店及服務行業及相關的填土工程。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

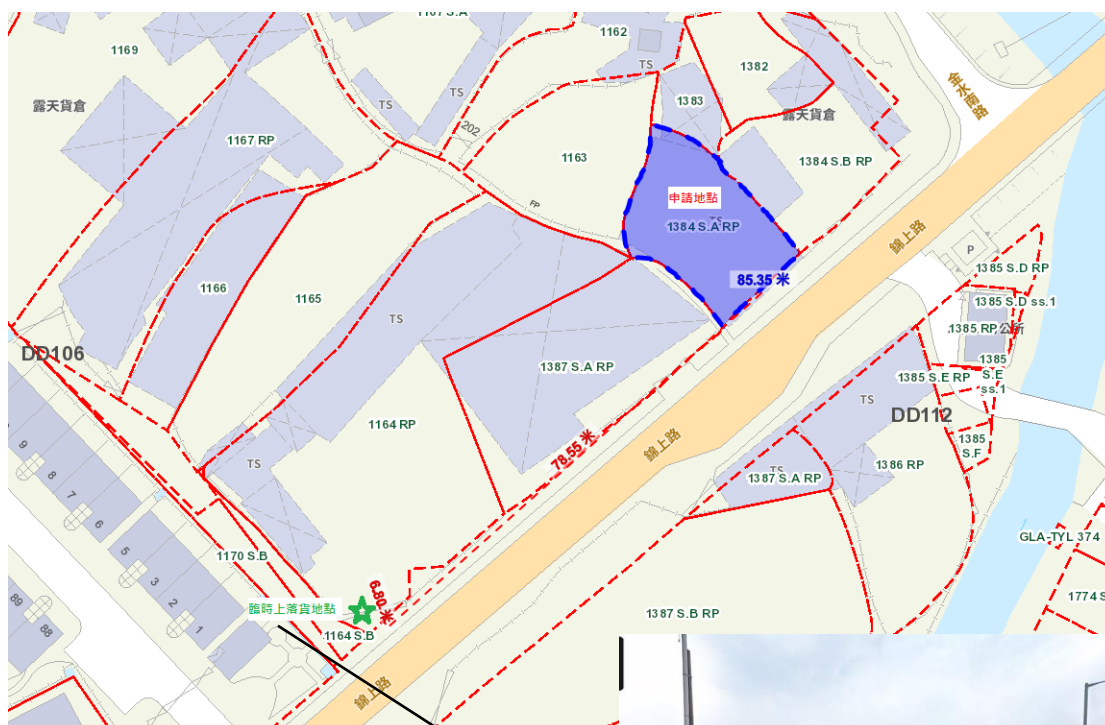
申請地點涉及 1 個私家地段及少量政府土地，擬議發展涉及 1 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向元朗地政處申請短期豁免書（現時已有 STW）及短期租約。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經錦上路前往。

3. 擬議發展的上落貨安排

申請用途不涉及臨時上落貨位置，送貨司機會提前致電職員，並在附近的空地臨時停泊，並用手推車把貨物送到申請地點，步行距離約 85 米。



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

申請用途涉及一個流動洗手間（位於構築物 1 內），申請地點不會興建任何化糞池，申請人會租用流動洗手間供訪客和職員使用，並安排清潔公司每星期前來清潔 1-2 次，以確保衛生。



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元朗錦上路丈量約份第 112 約地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地作為期不超過三年的臨時商店及服務行業及相關的填土工程。