

行政摘要

根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條遞交的許可申請擬議在
新界元朗屏山丈量約份第 121 約地段第 91 號 D 分段 (部分)、第 91 號餘段 (部
分)、第 103 號 C 分段餘段 (部分)、第 104 號餘段及毗連政府土地
作臨時商店及服務行業 (汽車陳列室) 連附屬設施 (為期 5 年)

1. 本擬議申請臨時商店及服務行業 (汽車陳列室) 連附屬設施 (為期 5 年), 座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14 上的「鄉村式發展」地帶。根據該大綱圖的註釋, 「商店及服務行業」需屬於「鄉村式發展」地帶內的第二欄用途, 然而臨時用途或發展須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約 1736 平方米, 當中面積約 168 平方米為政府土地, 總樓面面積為約 870 平方米, 為 4 個樓高一至兩層 (高度不超過 7 米) 的汽車陳列室及辦公室, 現時土地為石屎地因此並不涉及填土工程。申請地點設有 6 個訪客停車位 (2.5 米 x 5 米) 供訪客使用, 並沒有上落貨需要。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 6 時 (星期日及公眾假期休息)。
3. 規劃申請理據如下:
 - 3.1 本擬議發展為臨時性質, 因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展;
 - 3.2 本擬議發展在申地點上只會設有 4 個臨時構築物, 現時為石屎地, 並不涉及大型工程及填土工程;
 - 3.3 本擬議發展就在馬路邊, 獨立出入口, 不會影響附近村民進出;
 - 3.4 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容;
 - 3.5 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響;
 - 3.6 唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14 「鄉村式發展」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准: A/YL-TYST/912、A/YL-TYST/1129、A/YL-TYST/1134、A/YL-TYST/1188、A/YL-TYST/1222、A/YL-TYST/1251。
4. 根據以上各點, 申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗屏山丈量約份第 121 約地段第 91 號 D 分段 (部分)、第 91 號餘段 (部分)、第 103 號 C 分段餘段 (部分)、第 104 號餘段及毗連政府土地作臨時商店及服務行業 (汽車陳列室) 連附屬設施 (為期 5 年)。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界元朗屏山丈量約份第121約地段第91號D分段（部分）、第91號餘段（部分）、第103號C分段餘段（部分）、第104號餘段及毗連政府土地，現根據城市規劃條例第16條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時商店及服務行業（汽車陳列室）連附屬設施（為期5年）。

1.2 本擬議臨時商店及服務行業（汽車陳列室）連附屬設施申請主要是作為室內汽車陳列，供有意購買汽車的客人作預約參觀。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 1736 平方米，當中面積約 168 平方米為政府土地（大部份面積為地政署批給申請人的短期租約 STT1820），總樓面面積為約 870 平方米，全部為非住用構築物，構築物樓高不多於兩層而高度不超過 7 米，上蓋面積為 46%，地積比率為 50%，是次申請地點現為石屎地，不涉及填土工程。整個範圍內有 4 個樓高一至兩層（高度不超過 7 米），總樓面面積為約 870 平方米的汽車陳列室及辦公室。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 6 時（星期日及公眾假期休息），場內的工作人員約 4-6 人，他們只會在營業時間內工作。

構築物列表				
構築物	用途	上蓋面積	總樓面面積	高度
B1	汽車陳列室及辦公室	約 140 平方米	約 210 平方米	約 7 米(2 層高)
B2	汽車陳列室	約 220 平方米	約 220 平方米	約 7 米(1 層高)
B3	汽車陳列室	約 220 平方米	約 220 平方米	約 7 米(1 層高)
B4	汽車陳列室及辦公室	約 220 平方米	約 220 平方米	約 7 米(1 層高)

2.2 本擬議申請地點可從青山公路-屏山段前往，申請場內出入閘口闊度為約7米，設有6個訪客私家車車位，面積為2.5米 x 5米，因為是預約形式，預計每日訪客不超過20人，每個時段不會太多車輛進出。由於是作為商店及服務行業（汽車陳列室），因此不會有上落客貨車位置。訪客亦可從九巴68A、68X、268X、276P及輕鐵在塘坊村站步行約2分鐘前往。

私家車車輛流量預算			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	1	1	2
10:00-11:00	2	2	4
11:00-12:00	2	2	4
12:00-13:00	1	1	2
13:00-14:00	2	2	4
14:00-15:00	2	2	4
15:00-16:00	2	2	4
16:00-17:00	2	2	4
17:00-18:00	2	2	4

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14上的「鄉村式發展」。根據該大綱圖的註釋，「商店及服務行業」需屬於「鄉村式發展」地帶內的第二欄用途，然而臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

3.2 參照規劃署記錄，唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14的「鄉村式發展」有多個類近規劃申請個案獲得批准：

個案編號	申請用途	獲批會議日期
A/YL-TYST/912	擬議臨時商店及服務行業（汽車陳列室）（為期3年）	07/09/2018
A/YL-TYST/1129	擬議臨時商店及服務行業（為期3年）	14/01/2022
A/YL-TYST/1134	擬議臨時商店及服務行業（為期3年）	28/01/2022
A/YL-TYST/1188	臨時商店及服務行業（汽車陳列室）（為期3年）	09/12/2022
A/YL-TYST/1222	擬議臨時公眾停車場和商店及服務行業（為期3年）	28/07/2023
A/YL-TYST/1251	臨時商店及服務行業（為期3年）及挖土工程	01/03/2024

4. 規劃申請理據

- 4.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展；
- 4.2 本擬議發展在申地點上只會設有4個臨時構築物，現時為石屎地，並不涉及大型工程及填土工程；
- 4.3 本擬議發展就在馬路邊，獨立出入口，不會影響附近村民進出；
- 4.4 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容；
- 4.5 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
- 4.6 唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14「鄉村式發展」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-TYST/912、A/YL-TYST/1129、A/YL-TYST/1134、A/YL-TYST/1188、A/YL-TYST/1222、A/YL-TYST/1251。

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，只是作為商店及服務行業（汽車陳列室）連附屬設施的服務性行業，與周邊土地用途及環境兼容，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響，若此申請獲得批准後，有關政府土地及構築物亦會向地政署申請短期租約及短期豁免書，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。
- 5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗屏山丈量約份第 121 約地段第 91 號 D 分段（部分）、第 91 號餘段（部分）、第 103 號 C 分段餘段（部分）、第 104 號餘段及毗連政府土地作臨時商店及服務行業（汽車陳列室）連附屬設施（為期 5 年）。