

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，提交有關屯門掃管笏丈量約份第 385 約地段第 240 號 B 分段(部分)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. 申請地點位於屯門大欖涌道附近，在《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/15》上劃為鄉村式發展。
3. 申請地盤面積為約 843 平方米，上蓋總面積 320 平方米，露天地方面積為 523 平方米，上蓋覆蓋率為 38%。
4. 申請地點將設有 8 個臨時構築物，總樓面面積不多於 562 平方米，用途如下：
 - 構築物 A：臨時商店及服務行業，每層面積約 58 平方米，2 層高，高度不多於 7 米，總面積不多於 116 平方米。
 - 構築物 B-E：臨時商店及服務行業，每層面積約 46 平方米，2 層高，高度不多於 7 米，總面積不多於 92 平方米。
 - 臨時帳篷 A：遮蔭用途，面積約 38 平方米，1 層高，高度不多於 5 米。
 - 臨時帳篷 B：遮蔭用途，面積約 38 平方米，1 層高，高度不多於 5 米。
 - 升降唧台 Katool Lift：面積約 2 平方米，1 層高，高度不多於 4 米。
5. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要包括：五金用品及日用品雜貨零售、廣告公司、拍照館及中西醫醫務所等等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點不涉及任何訪客或職員停車位；只涉及 1 個輕型貨車上落貨位及 1 個客貨車上落貨位。
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)。
8. 擬議發展不涉及任何食肆。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 843 平方米，根據《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/15》，申請地點現時被規劃為「鄉村式發展」。
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. 申請地點涉及一個先前的規劃申請：A/TM-SKW/124，由於之前因為早前未能如期履行規劃許可附帶的規劃條件（落實渠務工程和消防工程），有關落實渠務工程，申請人早前曾遞交渠務記錄相片，但都未獲渠務處滿意，現時已和部門溝通，並已重新遞交渠務記錄相片；至於消防圖則，申請人在 2025 年 2 月曾交過消防圖則，並在 3 月獲消防處接受，但申請在 4 月就被撤銷，因此不夠時間落實消防工程，因此申請人重新提交本申請以要求城市規劃委員會批准為期三年的規劃許可。
4. 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「鄉村式發展」並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
5. 擬議發展是在申請地點上設 5 個由貨櫃改建的簡單臨時上蓋構築物和臨時帳篷，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五金用品或日用品雜貨、廣告公司、提供拍照或醫療服務。
6. 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。
7. 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。
8. 申請地點的工作人員約 6-8 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。除了補及貨品，沒有其他運輸工作，也不會提供職員/訪客泊車位。
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「鄉村式發展」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；
 - * 附近亦有大量商店，與附近的環境協調；
 - * 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屯門掃管笏丈量約份第 385 約地段第 240 號 B 分段(部分)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

申請地點涉及 1 個私家地段，擬議發展涉及 7 個上蓋構築物。申請人早前已向屯門地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經屯門大欖涌道可前往。申請地點設置 5 個臨時出入口 (讓每間商店都有獨立行人出入口)，其中 2 個是能夠給車輛駛進作臨時上落貨。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點是政府路直到，並可以經大欖涌路進入，市民和車輛是可以自由進出申請地點。申請地點涉及 2 個臨時上落客貨車位，而且是位於申請地點內，而申請地點內亦有足夠位置給予調頭，絕不會影響大欖涌路的交通。該 2 個臨時上落貨車位，除了補給貨品及物資，不會有其他運輸工作，也不會提供職員或訪客泊車位。補貨主要用輕型客貨車運送，停泊在臨時上落貨位置，不會影響附近的交通。

申請地點內的臨時圍網，主要是用活動式的圍網組成，如需補及貨品，就可臨時拆卸圍網然後送貨過去，這樣可確保每家商店能獨立營運，不會被旁邊的商店影響。

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。

申請人不會進行相關貿易活動，並會做好相關蚊蟲防治措施，也會做好附近環境的衛生管理措施，並會自行處理相關工程廢料 (如有)、垃圾廢物等。

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

申請人在申請地點內設置一個洗手間給職員使用（每天預計只會有不多於 10 名職員在營業時間上班），並已按照環保處的村屋污水排放指南建造化糞池系統，防止污水流出，影響環境。訪客或其他人會使用大欖涌村內的公共洗手間（距離申請地點約 2 分鐘步行距離，請見附圖），不會使用申請地點內的洗手間。



8. 渠務方面

申請人在之前遞交的渠務圖則已獲渠務處接納，也已按照渠務處批准的圖則建造排水渠，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屯門掃管笏丈量約份第 385 約地段第 240 號 B 分段(部分)作為期不超過三年的臨時商店及服務行業。