

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分

段、第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部份)和毗連政府土地

擬議臨時商店及服務行業 (為期 3 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
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-6

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，提交有關元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分段、第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部份)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。
2. 申請地點位於元朗錦繡花園大道附近，在《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上劃為「住宅(丙類)」用途。
3. 申請地盤面積為約 521 平方米，上蓋總面積 137.5 平方米，露天地方面積為 383.5 平方米，上蓋覆蓋率為 26.4%。
4. 申請地點將設有兩個構築物，總樓面面積不多於 275 平方米，用途如下：
構築物 1：臨時商店，每層面積不多於 45.75 平方米，2 層高，高度不多於 5.5 米，總面積不多於 91.5 平方米。
構築物 2：臨時商店，每層面積不多於 91.75 平方米，2 層高，高度不多於 7.5 米，總面積不多於 183.5 平方米。
5. 申請地點涉及 1 個私家車的停車位，每個停車位的呎吋為 2.5 米 x 5 米，不設任何貨車車位。
6. 申請地點可從錦繡花園大道經地區小路前往，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. 申請地點涉及一個先前的規劃許可編號 A/YL-MP/324 批准作為期三年的臨時商店及服務行業用途，由於之前因為未能如期履行規劃許可附帶的規劃條件，這個規劃許可已被撤銷，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，申請人承諾今次一定會履行所有附帶條件。
2. 申請地點的面積約為 521 平方米，根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上，申請地點現時被規劃為「住宅(丙類)」。
3. 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。
4. 城市規劃委員會曾批准申請地點作相同用途(請參考城規會編號:A/YL-MP/324)，因此申請人懇請城市規劃委員會對本申請作出相同的對待，申請人承諾定會履行所有相關的附帶條件。
5. 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「住宅(丙類)」地帶的規劃意向(屬第 2 欄用途)；
 - * 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元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分段、第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部份)和毗連政府土地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

申請地點涉及兩個私家地段和部份政府土地，擬議發展涉及兩個上蓋構築物，申請人已就之前 A/YL-MP/324 的開會結果向地政處申請短期豁免書和短期租約，正在等待回覆。

2. 擬議發展的入口

申請地點有行車通道連接錦繡花園大道。

3. 擬議發展的交通安排

申請用途涉及 1 個私家車停車位，而申請地點內有足夠的調頭位置；該停車位主要給職員使用，不會開放給顧客使用。由於申請地點交通方便，顧客只需靠步行前往商店即可。擬議發展不會對附近交通造成不良影響，不會構成道路安全問題，申請人亦保證不會有私家車以外的車輛進入申請地點。

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，只是顧問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

申請用途如涉及洗手間，將會按照指引興建化糞池。

8. 渠務方面

申請人已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。

10. 綠化園景方面

申請人不會砍伐現存的樹木，並會好好打理保養它們。

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元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分段、第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部份)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。