

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗屏山丈量約份第 122 約

地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A 分段(部分)

臨時商店及服務業(建築材料零售商店)及建築材料批發

(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. 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，提交有關新界元朗屏山丈量約份第 122 約地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A 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業(建築材料零售商店)及建築材料批發。
2. 申請地點位於元朗屏山聚星路附近，在《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》上劃為「政府、機構或社區」、「鄉村式發展」及少量「綠化地帶」。
3. 申請地盤面積為約 2,600 平方米，設有 6 個臨時構築物，上蓋總面積 1,380 平方米，覆蓋率為 53.1%。
4. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要是建築材料零售商店及建築材料批發。
5. 申請地點涉及一個私家車停車位及一個輕型貨車臨時上落貨位。
6. 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 2600 平方米，根據屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21，申請地點現時被規劃為「政府、機構或社區」、「鄉村式發展」及「綠化地帶」。
2. 擬議申請地點現時涉及一個現有的臨時商店規劃申請：A/YL-PS/758，但為配合營運需要，擬議的構築物數量不同（增加了），總樓面面積也不同（減少了），因此申請人重新向城規會遞交申請。
3. 擬議發展屬社區小規模運作，與規劃意向並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調，而且當中的「綠化地帶」只佔很少很少的面積。
4. 擬議發展是在申請地點上設置簡單臨時上蓋構築物，不涉及大型基建工程，只是臨時商店及服務行業。
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. 申請地點內沒有任何露天存放。
8. 申請地點的工作人員約 2-4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
9. 按規劃處記錄，在申請地點附近（同樣規劃用途的地段），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。
10. 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

根據以上各點，申請人誠懇求城市規劃委員會寬大批准新界元朗屏山丈量約份第 122 約地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A 分段(部分)作為期三年的臨時商店及服務業(建築材料零售商店)及建築材料批發。

# 擬議發展計劃的各方面影響

## 1. 土地行政

申請地點涉及 2 個私家地段，擬議發展涉及 6 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向地政處申請短期豁免書。申請地點內現時的臨時構築物將會拆除。

## 2. 擬議發展的入口

申請地點可以經元朗聚星路前往。

## 3. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及一個私家車停車位及一個輕型貨車臨時上落貨位。

申請地點內設置一個輕型貨車臨時上落貨位，擬議商店只會用輕型貨車作運輸。

## 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

申請用途不涉及洗手間，職員/訪客可使用附近的公共廁所。

## 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。

## 10. 園藝方面

擬議發展不會影響現在的樹木，不會為園藝帶來負面影響。

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  
新界元朗屏山丈量約份第 122 約地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A  
分段(部分)作為期不超過三年的商店及服務業(建築材料零售商店)及建築  
材料批發。