

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗石崗丈量約份第 112 約地段第 439 號餘段 (部份)

擬議臨時商店及服務行業及相關填土工程 (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，提交有關新界元朗石崗丈量約份第 112 約地段第 439 號餘段(部份)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填土工程。
2. 申請地點位於元朗錦上路南慶西路附近，在《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 260 平方米，上蓋面積為 180 平方米，露天地方面積 80 平方米，上蓋覆蓋率為 69.2%。
4. 申請地點將會進行填土工程，填土物料為泥凝土，厚度為 0.2 米，主要用作擺放構築物和行人路的用途。
5. 申請地點將設有 1 個構築物，用途及面積如下：
 - 構築物 1：商店及服務行業，1 層高，樓面面積約 180 平方米，高度不多於 5 米。
6. 擬議發展的商店及服務行業為地產代理，附近缺乏地產代理等商店，主要為周邊的居民服務，進行村屋及土地的租售業務。
7. 申請地點不涉及任何上落貨車位和停車位。
8. 擬議發展的地產代理商店預計每天 1-2 名職員上班。
9. 申請地點可從從南慶西路前往。
10. 擬議發展的營運時間為星期一至星期日上午九時至下午七時，包括公眾假期。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 260 平方米，根據石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10，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. 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。
3. 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（地產代理），臨時用途不會影響農業用途地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展涉及填土範圍（約 260 平方米），用作固定構築物和行人路，不會破壞天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來負面影響。
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. 申請地點的工作人員約 1-2 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班，步行 7 分鐘就有公共交通巴士或小巴士，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。

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石崗丈量約份第 112 約地段第 439 號餘段（部份）作為期不超過三年的擬議臨時商店及服務行業及相關填土工程。

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。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 1 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可從南慶西路前往，入口設有約 5 米闊的大門口。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點沒有任何上落貨/停車位，職員或訪客可錦上路的巴士站(黎屋村)下車，然後步行 6 分鐘左右即能到達申請地點。



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

構築物 1 內涉及臨時洗手間，申請地點現場已有化糞池，申請人會安排清潔公司每星期前來吸糞，以確保衛生及不會有污水流出。

8. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造雨水排水渠，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石崗丈量約份第 112 約地段第 439 號餘段（部份）作為期不超過三年的臨時商店及服務行業及相關填土工程。