

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 428 號 A 分段、
第 428 號 B 分段、第 428 號 C 分段及第 428 號 D 分段
擬議臨時商店及服務行業及相關填土工程 (為期 3 年)

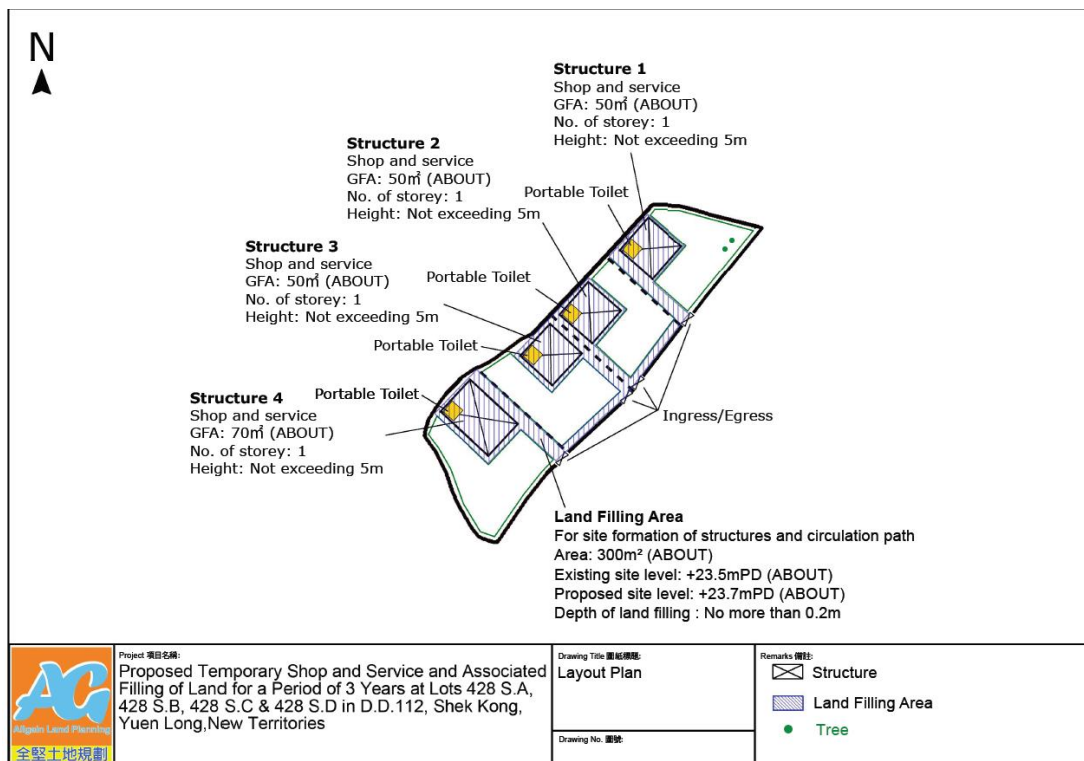
申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P.1-3
2. 申請原因-----P.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，提交有關新界元朗石崗丈量約份第 112 約地段第 428 號 A 分段、第 428 號 B 分段、第 428 號 C 分段及第 428 號 D 分段的規劃申請，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. 申請地點位於元朗南慶西路附近，在《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/11》上劃為「農業」用途地帶。
3. 申請地盤面積為約平方米 780，上蓋總面積為 220 平方米，露天地方面積為 560 平方米，上蓋覆蓋率為 28.2%。
4. 申請地點將設有 4 個構築物，用途及面積如下：
 - 構築物 1-3：商店及服務行業，1 層高，約 50 平方米，高度不多於 5 米。
 - 構築物 4：商店及服務行業，1 層高，約 70 平方米，高度不多於 5 米。
5. 申請地點不涉及任何上落貨車位和停車位。
6. 擬議發展的商店包括雜貨店、士多、五金店、花店、出售農作物或農具等，主要服務周邊居民。
7. 擬議發展的商店預計每天最多 4 名職員及 20 名訪客。
8. 申請地點可從從南慶西路經一條鄉村地區小徑前往
9. 申請地點不涉及任何上落貨車位和停車位。
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六時，包括公眾假期。
11. 申請地點內鄰近構築物 1，有兩棵香蕉樹，申請人會保留那兩棵樹木，樹木的詳細位置請看附圖。
12. 在申請地點內的各個構築物門口的空位，都不會用作露天擺放貨物，空地範圍主要給客人或職員休息之用。
13. 擬議申請的臨時商店，預計每星期送貨 3 次，每次逗留時間不超過 30 分鐘，每次送貨前司機都會提前預約商店職員，確保現場有停車位才送貨過來。
14. 在任何時間內，申請地點均不會進行露天存放、洗車、汽車維修、拆卸、噴漆或其他工場活動。



申請原因

1. 申請地點的面積約為 780 平方米，根據石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/11，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，但該場地現時沒有農業用途，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，臨時用途不會影響農業用途地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展涉及部份填土範圍 (約 300 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 4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班，步行 10 分鐘就有公共交通巴士或小巴站，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 428 號 A 分段、第 428 號 B 分段、第 428 號 C 分段及第 428 號 D 分段地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

申點地點涉及 4 個私家地段，不涉及任何政府土地。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 4 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

申請地點可從從南慶西路經地區小徑前往，每個商店入口設有約 1.5 米闊的門口讓訪客步行入商店。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點車輛不能到達，職員或訪客可錦上路的巴士站（黎屋村）下車，然後步行 10 分鐘左右即能到達申請地點。



4. 商店的送貨安排

申請地點沒有任何上落貨/停車位，送貨司機可以在南慶西路的臨時上落貨位置臨時停泊，然後用手推車把貨品送到申請地點(約 100 米，1 分鐘距離)。



5. 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。

6. 空氣方面

申請地點是臨時商店，不會對空氣造成污染。

7. 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。

8. 排污方面

申請用途涉及 4 個臨時洗手間，現場已有化糞池，並會定期找清潔公司來吸糞。

9. 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。

10. 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。

11. 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新界元朗石崗丈量約份第 112 約地段第 428 號 A 分段、第 428 號 B 分段、第 428 號 C 分段及第 428 號 D 分段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。