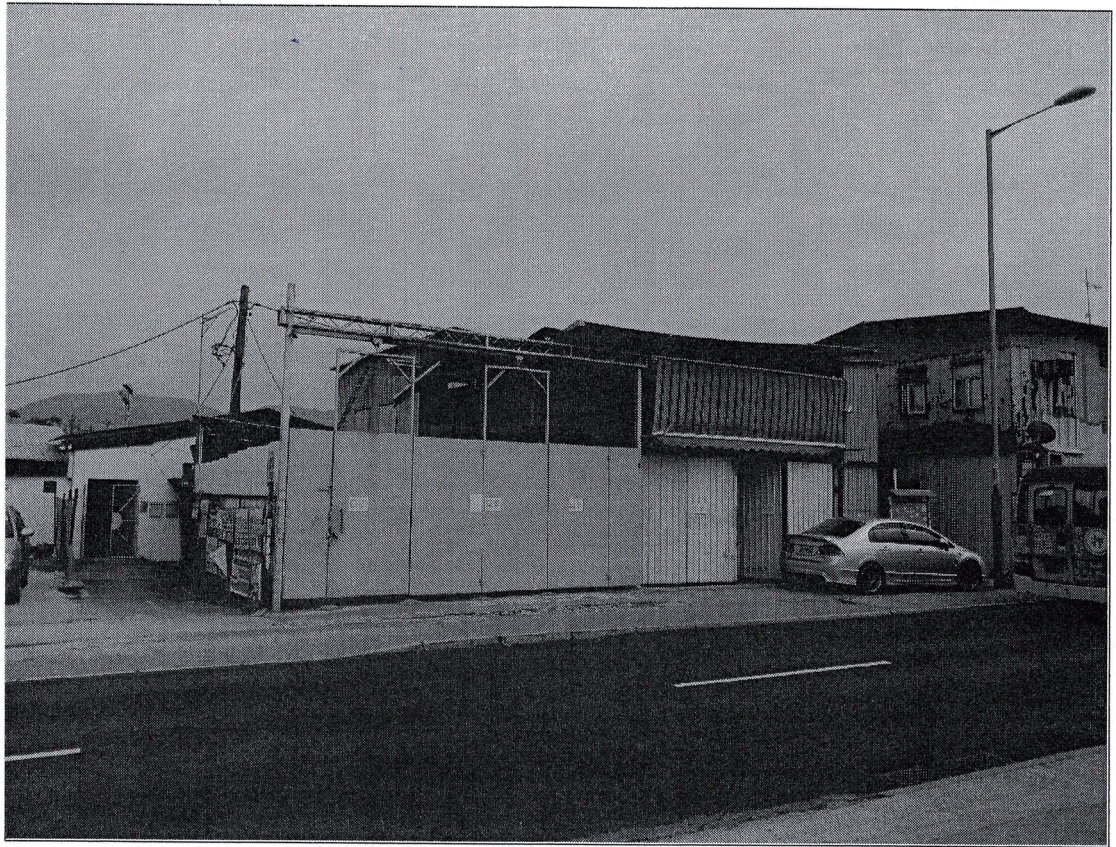


申請理由

1. 此申請由信達成工程有限公司提出，申請地點位於新界元朗大棠丈量約份第116約地段第4773號餘段（部分），面積約234平方米，當中不涉政府土地。申請發展作為期三年的臨時商店及服務行業（銷售建築材料）用途，以零售為主，銷售貨品為沙、石、磚頭、水泥及木材等裝修用建築材料。顧客對象為附近居民，一般只會作小量購物。如人客不能以攜帶方式將物品帶走，此申請的商店會提供送貨服務或以手推車將貨品送予客人的泊車地方，或將手推車借出予客人使用。商店有貨物陳列的用途供客人選購。由於此申請的商店以零售為主，客人購物量少，故此不會對交通構成影響。
2. 申請地點目前已在營運，基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填泥、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。場地建有一個以金屬及混凝土搭建物的上蓋物，覆蓋場地一半以上的範圍，用作銷售建築材料的商店。申請人提交此申請目的，希望名正言順在申請地點發展標題用途。
3. 此申請發展並非「露天貯物及港口後動用途」類別的發展。申請地點位於大棠分區計劃大綱圖（S/YL-TT/18）的「鄉村式發展」地帶內。申請用途屬臨時性質，與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突，發展能善用鄉郊土地，與四周具鄉郊特色的土地用途並非不相協調，不會妨礙落實「鄉村式發展」的長遠規劃意向。為期三年的臨時商店及服務行業（銷售建築材料）用途的申請，屬於「鄉村式發展」內第二欄的用途類別，須先按條例16向城規會申請，可能在有附帶條件下獲準的用途類別。
4. 按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「鄉村式發展」地帶內，申請地點附近有好幾宗臨時商店及服務行業的申請獲通過。一宗申請擬議臨時「商店及服務行業（地產代理）」（為期3年），（檔案編號：A/YL-TT/418），於12/01/2018在有條件下批給臨時性質的許可；另一宗申請擬議臨時「商店及服務行業（銷售建築材料）」（為期3年），（檔案編號：A/YL-TT/462），於03/05/2019在有條件下批給臨時性質的許可。
5. 申請發展屬臨時性質，從事工作整齊，設施簡單容易還完，不會有任何損害環境設施。除標題發展外，不涉其他用途、不會有員工留宿、不會安裝霓虹燈光管招牌、不會有晚間照明裝置、不會產生光害滋擾。申請地點不會進行工場發展，包括不會在申請地點從事維修、噴油及清洗車輛等工作。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。



6. 申請地點發展作為期三年的臨時商店及服務行業(銷售建築材料)用途。申請地點設計力求簡單，當中只建有一個以金屬及混凝土搭建物的上蓋物，上蓋物 A 部份高約 5 米，B 部分部份高約 2.6 米。上蓋物 A 部份樓高兩層。上層佔面積約 90 平方米，用作臨時寫字樓，負責一般文書工作。下層佔面積約 90 平方米，用作銷售建築材料。B 部分樓高一層，佔面積約 46 平方米，作銷售建築材料。
7. 申請地點範圍屬集體政府租契批租的舊批農地。此申請獲通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照 (STW) 申請，包括繳付地價或費用。
8. 申請地點開放時間為星期一至星期六每日上午九時至下午七時，星期日及公眾假期休息。夜間不會有商業活動，不會產生噪音。申請地點的工作人員約 2-3 人，均為附近居民，可步行或踏單車上班。
9. 申請地點不會提供訪客泊車位。經營者會提醒所有顧客，申請地點不設訪客泊車位，請顧客不要駕車到申請地點購物。申請地點附近有小巴及鐵路公司的附屬巴士行駛。由於接近元朗市，以的士代步亦非常便宜。顧客可乘公共交通工具，在商店附近的公共車站下車，以步行方式進入申請地點。

10. 除了送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。申請地點會使用一輛輕型客貨車（貨 VAN）送貨及補給物資。申請地點內設有直徑 7 米的迴旋空間，供輕型客貨車（貨 VAN）調頭及停泊。申請地點有足夠空間，輕型客貨車（貨 VAN）不會亦不許以倒車方式進入場地。
11. 除了上述車輛外，不會有任何車輛出入申請地點。由於申請地點只有一輛輕型客貨車（貨 VAN）使用，故此不會出現車輛排隊輪候的情況。申請地點產生的汽車流量極低，不會對附近交通構成影響。不會造成環境噪音滋擾，影響鄉郊安寧。
12. 申請地點面積有限，出入場地的車流不多，衍生的交通流量極低，對附近交通不會構成壓力。申請地點所有的交通流量都在預計之內。申請地點一星期約有一次補給物資。而一天的上、下午各有一次送貨活動。送貨來回兩次，共四次的汽車流量。如當天安排了補給物資，便會取消一次送貨活動。如果有人客大量購物，會由另外的工場安排直接送貨，申請地點只處理小量的購物交易。上述送貨及補給依賴運輸工作不多，車流微不足道。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行，晚上不會進行任何運輸工作。
13. 申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員收集和清理垃圾，確保環境衛生及美觀。相信場地發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，亦可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。
14. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。政府亦可將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
15. 此申請經過周詳計劃，顧慮周全，對各方面都能平衡及協調，不會影響附近環境風貌。發展符合規劃大綱圖的要求，不會對規劃及地方環境帶來負面影響。於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。城規會可在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質條款，盡量減少擬議發展對環境可能造成的影響。