

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗丈量約份第 124 約地段

第 3927 號 A 分段第 4 小分段(部份)

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. 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，提交有關新界元朗丈量約份第 124 約地段第 3927 號 A 分段第 4 小分段(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。
2. 申請地點位於洪水橋丹桂村路附近，在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》上劃為「住宅(乙類)1」。
3. 申請地盤面積為約 360 平方米，上蓋總面積 120 平方米，露天地方面積為 240 平方米，上蓋覆蓋率為約 33.3%。
4. 申請地點將設有 2 個臨時構築物，總樓面面積不多於 235 平方米，用途如下：
 - 構築物 A：臨時商店及服務行業，兩層高，上蓋面積約 115 平方米，總面積約 230 平方米，高度不多於 7 米。
 - 構築物 B：電錶房，面積約 5 平方米，一層高，面積約 5 平方米，不超過 3 米。
5. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要包括：醬油零售及雜貨乾貨零售等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點涉及 1 個臨時上落貨車位。
7. 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. 申請地點的面積約為 360 平方米，根據唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14，申請地點現時被規劃為「住宅(乙類)1」。
2. 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，申請地點涉及一個相同用途的規劃許可申請 (A/YL-TYST/1277)，申請人之前已完成消防 (圖則及落實工程) 的附帶條件，申請人亦已遞交排水建議書，但在限期內仍未能如期履行規劃許可附帶的規劃條件 (排水建議書及落實渠務建議工程)，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。
3. 申請人為申請地點的業權人，申請人為醬園公司，有意在擬議申請的商店，出售該公司制造的產品，包括豉油、蠔油、辣椒類、醋、各醬料等。
4. 擬議發展並非貨倉或露天存放用途，屬小規模運作，與規劃意向「住宅(乙類)1」並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
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. 申請地點的工作人員約 3-4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
7. 按規劃處記錄，在申請地點附近 (同樣是「住宅(乙類)1」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。
8. 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(乙類)1」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
 - * 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新界元朗丈量約份第 124 約地段第 3927 號 A 分段第 4 小分段(部份)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

申點地點涉及 1 個私家地段，擬議發展涉及 2 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向元朗地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經元朗洪水橋丹桂村路前往。

3. 擬議發展的上落貨安排

申請用途涉及 1 個臨時上落貨位置，送貨司機會提前致電職員，看現場是否有空置車位才安排送貨，不會影響附近的交通。

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，如有需要，職員/訪客可使用醬油廠的洗手間。

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。

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
新界元朗丈量約份第 124 約地段第 3927 號 A 分段第 4 小分段(部份)作為
期不超過三年的臨時商店及服務行業。