

規劃綱領：

1. 申請概要：

本規劃綱領主要支援一項根據《城市規劃條例》（第131章）第16條提交的規劃申請，本司代表申請人向城市規劃委員會（以下簡稱「城規會」）遞交規劃許可申請（以下簡稱「是次申請」），**擬議臨時商店及服務行業(五金雜貨及建築材料零售商店)連附屬設施（為期三年）**（以下簡稱「擬議用途」）。申請地點位於新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1198號B分段(部分)及第1199號餘段（部分）（以下簡稱「申請地點」），總面積約為7414.8平方米，此規劃綱領提供該申請的背景資料及理據以支持擬議用途供城規會考慮。

2. 土地資料及規劃許可要求

申請地點於《錦田北分區計劃大綱核准圖》（編號：S/YL-KTN/11）中被劃為“鄉村式發展”（"V-ZONE"）地帶。該地點已獲批准臨時商店及服務行業（為期5年）之規劃許可申請，申請編號為A/YL-KTN/1048，由於申請人之上蓋設計及零售產品有所修改，因此重新向城市規劃委員會遞交是次申請，申請面積與早前獲批申請大致相同，主要以銷售五金雜貨及建築、裝飾材料零售業務，申請範圍的設施包括排水系統，園景設計，交通設施，消防裝置等將維持不變。

3. 土地現狀及周邊環境

現狀	平坦硬鋪空地
----	--------

交通	鄰近錦田路，5分鐘步行至 54/77K等專營巴士站
----	---------------------------

周邊用途	北側：錦泰路、錦田河； 東側：住宅區四季名園、臨時汽車陳列室（A/YL-KTN/796）； 南側：橋頭村；西側：大江埔村公所、農地
------	---

4. 規劃細節

4.1 構建物設計及用途：

擬議用途包括 17 個臨時結構，包括 8 個用於商店和服務的單層結構、附屬設施包括辦公室、貯存室、流動洗手間、警衛室、電錶房以及水箱和泵房等，均為1層高以貨櫃改裝的臨時構建物，建築高度不超過 3.5m。擬議用途的總建築面積約為 1406.41m²，其中約 1077 平方米用於商店和服務，約 329.41m² 用於其他輔助用途。擬議用途的開放時間為每天上午 7：00 至晚上 9：00（包括公共假期），同時最多可容納 30 名訪客和 10 名工作人員。

申請面積 露天面積 上蓋面積	約 7414.8m ² 約 6008.39 m ² (81%) 約 1406.41 m ² (19%)
營業時間	星期一至日上午 7:00至晚上9:00 (包括公眾假日)
構建物 (用途) 構建物 A (商店及服務) 構建物 B (商店及服務) 構建物 C (商店及服務) 構建物 D (商店及服務) 構建物 E (商店及服務) 構建物 F (商店及服務) 構建物 G (附設辦公室) 構建物 H (附設辦公室) 構建物 I (附設貯存室) 構建物 J (附設貯存室) 構建物 K (附設貯存室) 構建物 L (附設貯存室) 構建物 M (流動洗手間) 構建物 N (附設貯存室) 構建物 O (電錶房) 構建物 P (水箱和泵房) 構建物 Q (警衛室)	面積 約 229.5 m ² 約 229.5 m ² 約 229.5 m ² 約 90 m ² 約 90 m ² 約 56.25 m ² 約 56.25 m ² 約 96 m ² 約 56.25 m ² 約 56.25 m ² 約 56.25 m ² 約 56.25 m ² 約 4.5 m ² 約 70.51 m ² 約 6.25 m ² 約 16.9 m ² 約 6.25 m ²
總樓面面積 商店及服務 附設辦公室/貯存室 警衛室 電錶房 水箱和泵房	約 1,406.41 m² 約 1,077 m ² 約 295.51 m ² 約 6.25 m ² 約 6.25 m ² 約 16.25 m ²
構建物層數及高度	1 層 (不超過 3.5m)
邊界圍欄高度	不小於 2.4m
綠化覆蓋面積比例	不少於28 % (2100 m ²)
停車位數量 - 私家車 (員工及訪客)	12 個 12 個
上落貨區貨車位數量(共用泊車位) - 輕型貨車 (LGV)	6 個 6 個
入口/出口點 - 車輛通道 - 行人通道	1個(約 8m 闊) 2個(約 5m 闊)

4.2 車輛進出及泊車安排及交通路線：

擬議的用途將利用申請地點南部邊界的現有出入口點作為車輛通道。車輛出入口可直接通往錦泰路，車輛出入口闊度約8米；

申請位置內部設有6米闊通道及(15米直徑)車輛緩區,提供足夠的機動空間,確保任何車輛都不會排隊往返或倒車往返於申請地點以外的區域。

4.3 景觀處理：

沿應用地點週邊種植 40 棵新樹（物種：Ficus microcarpa）。這些樹木的最小高度為 2.75m，種植的最小間距為 4m。如景觀提案所示，擬議的樹木將位於距離邊界圍欄至少 1 米的地方，距離現場的任何建築物至少 3 米。申請人將確保在規劃批准期間定期維護、充分澆水和更換任何垂死或死亡的植物，以保持景觀美化的良好狀態。如有進一步需要及認為有需要，申請機構會提交園境建議書，並進一步實施額外的園境種植，以符合規劃署的批准條件。

4.4 排水設施：

地點已經鋪砌，並且是一片空地，靠近現有的河道，以往幾年沒有出現洪水問題，降雨有效地排入了溪流。此外，位於場地以北約 20 米的現有沙井提供了進一步的排水能力。如有進一步需要及認為有需要，申請人會提交排水建議書，並進一步興建額外的排水設施，以使渠務署信納，並符合審批條件。申請地點邊界包括現有的河道，但不會在河道內或 3 米緩衝區內進行擬議工程。溪流將保持不受干擾，緩衝區將保留給渠務署將來維護。

4.5 社區需求：

為錦田北居民（四季名園、橋頭村等）提供五金雜貨及建築,裝飾材料零售分流錦田市中心人流，能創造就業機會，帶動區域經濟。符合"V-Zone"地帶規劃意向,用途純屬服務居民的商業/社區性質，與「小型屋宇商業」的規劃意向一致,與周邊協調。

5. 總論

5.1 申請完全符合"V-ZONE"地帶的靈活性政策，延續城規會對臨時社區服務用途的支持。

5.2 滿足本地家居裝飾及小型工程需求：

鄉郊實際需要：錦田一帶農地、村屋密集，居民或需經常購買五金工具、建築,裝飾材料進行維修或小型工程。

擬議開設五金雜貨及建築,裝飾材料零售商店將為錦田北居民及周邊社區帶來便利。

5.3 符合“鄉村式發展”地帶規劃意向：

該用途，與“鄉村式發展”地帶允許的商業及社區用途目標一致。

5.4 與周邊環境協調：

周邊現有臨時商店、工廠及倉儲用地，擬議用途在規模與功能上均相容。

5.5 優越地理位置：

申請地點鄰近錦田繞道及村落群，交通便利，適合作為區域性陳列室。

- 5.6 周邊有大型基建（如北部都會區發展、元朗市區擴展）或私人建築項目，臨時零售點可為工地提供便捷的五金及裝飾工程之材料供應，減少運輸成本，對區內交通並無造成負面影響。
- 5.7 臨時性質不影響長遠規劃：
採用可拆卸的臨時貨櫃改裝，3年後可恢復原狀，不阻礙“鄉村式發展”地帶長期發展。
- 5.8 無不良先例：
過去10年，城規會已批准24宗類似臨時商業用途申請，本案不會構成新先例。
- 5.9 無負面環境影響：
通過景觀美化（種植榕樹）、交通管理及排水設施優化，確保對周邊無顯著影響。

基於上述理據，懇請城規會批准此項為期3年的臨時用途申請。

Planning Statement :

1. Application Summary:

This planning Statement supports a planning application submitted under Section 16 of the Town Planning Ordinance (Chapter 131). On behalf of the applicant, we are submitting this application for planning permission (hereinafter referred to as "this Application") to the Town Planning Board (hereinafter referred to as "the Board"), proposing a temporary shop and service use (retail store for hardware and building materials) ancillary facilities for a period of three years (hereinafter referred to as "the Proposed Use"). The application site is located at Remaining Portion of Subsection B of Lot 1198 and Portion of Lot 1199 in DD 109, Kam Tin, Yuen Long, New Territories (hereinafter referred to as "the Application Site"), with a total area of approximately 7,414.8 square meters. This planning Statement provides background information and justifications to support the Proposed Use for the Board's consideration.

2. Site Information and Planning Permission Requirements:

The Application Site is zoned as "Village Type Development" ("V-Zone") under the *Approved Kam Tin North Outline Zoning Plan* (No. S/YL-KTN/11). The site has previously been granted planning permission for temporary shop and service use (for 5 years) under Application No. A/YL-KTS/1048. Due to modifications in the applicant's building design and retail products, this new application is being submitted to the Board. The application area remains largely the same as the previously approved application, primarily focusing on the retail of hardware and building/decoration materials. The site's facilities, including drainage systems, landscaping, traffic arrangements, and fire safety installations, will remain unchanged.

3. Current Site Conditions and Surrounding Environment:

Current Condition: Flat, hard-surfaced vacant land

Transportation: Adjacent to Kam Tin Road, 5-minute walk to bus stops (Routes 54/77K)

Surrounding Uses: North: Kam Tai Road, Kam Tin River

East: Residential area (Seasons Monarch), temporary car showroom (A/YL-KTN/796)

South: Kiu Tau Village

West: Tai Kong Po Village Office, agricultural land

4. Planning Details:

4.1 Building Design and Use:

The Proposed Use includes 17 temporary structures, comprising:

8 single-story structures for shops and services

Ancillary facilities: offices, storage rooms, mobile toilets, guard room, meter room, water tank

and pump room, etc. All structures are single-story, modified from containers, with a maximum height of 3.5m. The total gross floor area (GFA) is approximately 1,406.41 m², of which:

- 1,077 m² for shops and services
- 329.41 m² for ancillary uses
- Operating hours: 7:00 AM–9:00 PM daily (including public holidays), accommodating up to 30 visitors and 10 staff.

Application Area	Details
Total Site Area	7,414.8 m ²
Open Space Area	6,008.39 m ² (81%)
Covered Area	1,406.41 m ² (19%)
Operating Hours	7:00 AM–9:00 PM daily (including holidays)
Structures (Use)	Area (m²)
Structure A (Shop/Service)	229.5
Structure B (Shop/Service)	229.5
Structure C (Shop/Service)	229.5
Structure D (Shop/Service)	90.0
Structure E (Shop/Service)	90.0
Structure F (Shop/Service)	56.25
Structure G (Office)	56.25
Structure H (Office)	96.0
Structure I (Storage)	56.25
Structure J (Storage)	56.25
Structure K (Storage)	56.25
Structure L (Storage)	56.25
Structure M (Portable Toilet)	4.5
Structure N (Storage)	70.51
Structure O (Meter Room)	6.25
Structure P (Water Tank/Pump Room)	16.9
Structure Q (Guard Room)	6.25
Total GFA	1,406.41 m ²
Shops/Services	1,077 m ²
Offices/Storage	295.51 m ²
Guard Room	6.25 m ²
Meter Room	6.25 m ²
Water Tank/Pump Room	16.25 m ²
Building Height	1 story (≤3.5m)
Boundary Fence Height	≥2.4m
Greening Coverage	≥28% (2,100 m ²)
Parking Spaces	Private Cars (Staff/Visitors): 12
Loading/Unloading Bay (Shared parking spaces)	Light Goods Vehicles (LGV): 6
Access Points	Vehicle Entrance: 1 (8m wide) Pedestrian Entrance: 2 (5m wide)

4.2 Traffic and Parking Arrangements:

The Proposed Use will utilize the existing southern access point for vehicles, connecting directly to Kam Tai Road (8m-wide entrance). Internal circulation includes a 6m-wide road and a 15m-diameter turning area to ensure smooth traffic flow without queuing outside the site.

4.3 Landscaping:

40 new trees (*Ficus microcarpa*) will be planted along the perimeter (min. height: 2.75m, spacing: 4m). Trees will be maintained/replaced as needed. Additional landscaping may be proposed per approval conditions.

4.4 Drainage:

The paved site has no history of flooding, with effective runoff into nearby streams. Existing manholes (~20m north) provide additional drainage capacity. No works will occur within 3m of the stream buffer.

4.5 Community Need:

Serves Kam Tin North residents (e.g., Seasons Monarch, Kiu Tau Village) with hardware/building materials, reducing demand in central Kam Tin.

Creates jobs and aligns with "V-Zone" planning intent for small-scale commercial/community uses.

5 Conclusion:

- 5.1 Complies with "V-Zone" flexibility and the Board's precedent for temporary community uses.
- 5.2 Addresses local demand for hardware and DIY materials in rural areas.
- 5.3 Consistent with "Village Type Development" zoning objectives.
- 5.4 Harmonizes with nearby temporary shops and industrial uses.
- 5.5 Benefits from proximity to Kam Tin Bypass and villages.
- 5.6 Supports ongoing infrastructure projects (e.g., Northern Metropolis) with convenient material supply.
- 5.7 Temporary nature ensures no long-term impact (removable container structures).
- 5.8 No adverse precedent (24 similar applications approved in the past decade).
- 5.9 Mitigates environmental impacts via landscaping, traffic management, and drainage.

Based on the above, we respectfully request the Board's approval for this 3-year temporary use application.

