

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 114 約多個地段

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
2. 申請原因-----P.2-3
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-5

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 114 約多個地段的規劃申請，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. 申請地點位於元朗錦上路附近，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。
3. 申請地盤面積為約 1,640 平方米，上蓋面積為 320 平方米，露天地方面積 1,320 平方米，上蓋覆蓋率為 19.5%。
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 8 個構築物，用途及面積如下：
 - 構築物 1-8：商店及服務行業，1 層高，每個每層的樓面面積約 40 平方米，高度不多於 5 米。
6. 擬議發展的商店及服務行業為出售農具、出售盆栽植物、地產代理、五金零售或雜貨士多店等，附近缺乏商店，主要為周邊的居民服務及便利。
7. 申請地點不涉及任何上落貨車位和停車位。
8. 擬議發展的商店預計每天 8 名職員上班。
9. 申請地點可從從錦上路前往。
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 1,640 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. 申請地點涉及 2 個規劃申請 (A/YL-SK/378 及 A/YL-SK/451)，兩個都獲批准做農莊，但申請人還未找到營運農莊的租客，反而找到出售花卉盆栽的租客，為了符合實際用途及營運需求，申請人重新向城規會遞交這個申請，希望能合化經營。
3. 申請人這次將之前的兩個規劃申請合併一起申請，主要是申請人已能租用全部範圍，並且希望能好好履行附帶條件(渠務及消防)，在規劃申請 : A/YL-SK/378 時，申請人已完成消防的附帶條件，渠務報告也已完成，就是不夠時間落實渠務報告，因此申請已被撤銷；至於規劃申請 A/YL-SK/451 則是有效申請，在 2026 年 5 月 8 日才獲批，但部份構築物已出租給出售盆栽的人，由於用途有變，因此申請人重新向城規會申請，並承諾會好好完成及履行附帶條件。
4. 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。
5. 擬議發展是在申請地點上設一此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。
6. 擬議發展涉及填土範圍 (約 1050 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。
7. 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。

8. 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。
9. 申請地點的工作人員約 8 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班，步行 5 分鐘就有公共交通巴士或小巴站，十分方便。
10. 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 114 約多個地段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

申點地點涉及多個私家地段。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 8 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

申請地點可從錦上路前往，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下車，然後步行 5-6 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 及 8 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 114 約多個地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。

寄件者: Chong Hermose [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 10:33
收件者: Jason Sek Hei WONG/PLAND
主旨: s.16 Planning Application No. A/YL-SK/466 - 補充資料
附件: 有關上落貨安排.pdf; 申請表格_P.2.pdf; 申請表格_P.10.pdf

郵件標幟: 待處理
標幟狀態: 已標幟

類別: Internet Email

規劃處：

大家好。

有關 s16 No.A/YL-SK/466，現附上申請人補充資料，請查收。

如有什麼問題，請隨時聯絡我。

謝謝。

Ms Chong
[REDACTED]

Planning Application No. A/YL-SK/466

有關上落貨安排

申請地點內不設臨時上落貨位置，申請人已在附近找到能臨時上落貨的地方。申請人預計每天最多只會有一次送貨或取貨，每個司機都會提前致電職員，並在附近的空地臨時停泊上落貨，其後用手推車把貨物送到申請地點，步行距離約 115 米，約 2-3 分鐘步行距離。

