

行政摘要

1. 申請地點位於新界元朗丈量約份第 116 約地段第 825 號餘段(部份)，第 839 號，第 840 號及第 843 號和毗連政府土地。
2. 申請用途為「擬議臨時商店及服務行業及臨時食肆連附屬設施(為期 6 年)」。
3. 申請面積為大約 860 平方米，當中包括大約 740 平方米的私人土地及 120 平方米的政府土地。
4. 申請地點處於元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27 下的「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶。
5. 申請地點擬議提供 2 個不超過 8 米高的兩層構築物，總樓面面積約 460 平方米。其中 1 個構築物作零售商店及附屬辦公室用途；1 個構築物則作食肆、廚房、儲存室及附屬辦公室用途。
6. 營業時間為每天上午 9 時至晚上 10 時(星期日及公眾假期照常營業)。
7. 擬議申請 1) 旨在服務當地居民，迎合附近居民的日常需求；2) 只屬臨時申請性質，沒有違反長遠發展之規劃意向；3) 附近已有相類用途的規劃申請獲批准；4) 規模小，與附近的土地用途相容協調；5) 善用空置土地；6) 沒有對排水、交通及環境造成不良影響。

規劃綱領

1. 簡介

- 1.1 本規劃申請旨在就位於新界元朗丈量約份第 116 約地段第 825 號餘段(部份)，第 839 號，第 840 號及第 843 號和毗連政府土地，擬議向 城市規劃委員會 (城規會)申請作為「**擬議臨時商店及服務行業及臨時食肆連附屬設施(為期 6 年)**」用途。(附件 1 至 3)
- 1.2 申請人為當地居民，於申請地點附近居住逾廿年。有見元朗區近年發展迅速，申請地點附近建成了多個大型屋苑及村屋，附近居住人口大幅上升但相關配套不多，為了迎合當地人口需求，申請人希望更有效利用以上閑置土地滿足當地居民日常需要，提供更便利就近的商業及食肆配套供當地居民使用，同時促進經濟發展及創造更多就業機會。

2. 擬議規劃申請背景

- 2.1 申請地點處於元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27。當中申請土地部份位於「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶。根據計劃大綱核准圖中土地用途表說明書，「商店及服務行業」及「食肆」用途皆列於「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶中可申請用途的第二欄，即須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。(附件 2)
- 2.2 擬議申請地點雖位於「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶，但目前仍然處於空置狀況，亦未有任何作出上述相關長遠發展之申請。由於本次申請為「商店及服務行業」及「食肆」只作臨時性質，並不會改變或對該土地用途有長遠影響，申請目的旨在更有效利用閑置土地服務當地居民。
- 2.3 本申請涉及「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶，當中擬議申請構築物主要規劃於「住宅(乙類)」的私人土地上，屬「鄉村式發展」的私人土地及毗連政府土地主要用作通道及作為停車位及上落貨車位。根據相關土地用途說明，「住宅(乙類)」用途土地作服務住宅區一帶的商業用途，及「鄉村式發展」作其他商業、社區及康樂用途，如向城規會申請

許可，或會獲得批准。

3. 擬議規劃申請建議

3.1 本規劃申請面積大約 860 平方米，當中包括大約 740 平方米私人土地及大約 120 平方米政府土地。申請人擬議建設 2 幢不超過 8 米高的 2 層構築物，1 幢構築物作零售商店、洗手間 (G/F) 及附屬辦公室 (1/F) 用途；1 幢構築物則作食肆、廚房、洗手間 (G/F) 及 儲存室及附屬辦公室 (1/F) 用途。每幢樓面面積約 230 平方，總樓面面積大約 460 平方米。(附件 5-7)

STRUCTURE	USE	COVERED AREA	GROSS FLOOR AREA	BUILDING HEIGHT
B1	(G/F) SHOP AND SERVICES, WASHROOM (1/F) OFFICE	180m ² (ABOUT)	180m ² (ABOUT) 50m ² (ABOUT)	Not exceeding 8m (2-STOREY)
B2	(G/F) EATING PLACE, KITCHEN, WASHROOM (1/F) STORAGE ROOM, OFFICE	160m ² (ABOUT)	160m ² (ABOUT) 70m ² (ABOUT)	Not exceeding 8m (2-STOREY)
TOTAL:		340m ² (ABOUT)	460m ² (ABOUT)	

營業時間為每天上午 9 時至晚上 10 時(星期日及公眾假期照常營業)。所配套之洗手間、儲存室及附屬辦公室用以提供所需的室內工作空間及附屬設施予員工更有效及舒適地支援日常工作。詳細發展參數見下表：

申請面積	約 860 平方米
有上蓋土地面積	約 340 平方米
露天土地面積	約 520 平方米
地積比率	約 0.535
上蓋面積	約 40%
幢數	2
建築物高度	不超過 8 米
層數	2
總樓面面積	約 460 平方米
住用	不適用
非住用	約 460 平方米

3.2 由於申請地點新界元朗丈量約份第 116 約地段第 825 號餘段與第 839 號，第 840 號及 843 號之間夾隔約 120 平方米政府土地，該政府土地為空置狀況，雜草叢生，加上並非通道，申請並不會影響或造成居民不

便。申請人擬議規劃該政府土地只作為主要出入通道及車位及貫通連接各地段，而構築物並不涉及政府土地範圍，因此對該政府土地並無重大改動或影響，亦能美化及更有效利用閑置土地。

- 3.3 申請地點可由鳳翔路直接進入(附件1)，鳳翔路為政府道路，足夠車輛及行人直接進入申請地點。為了不影響附近居民出入，申請人於申請地點新界元朗丈量約份第116約地段第825號餘段預留劃出地段部份土地作出入通道，不歸入此申請的土地範圍內，以確保此申請不會阻礙到旁邊居民進出及造成影響。申請擬議設置4個停車位及1個輕型貨車上落客貨車位供員工及訪客使用，由於申請旨在服務當地居民，預期不會對交通造成影響。
- 3.4 申請地點設有1個輕型貨車上落客貨車位，商店及食肆的送貨車輛可直接駛入申請地點內上落貨，亦有足夠空間供車輛掉頭，不會阻塞到鳳翔路及附近交通。(附件4)申請人確保任何時間不准中型貨車以上進出，不會對附近居民交通增加免擔。
- 3.5 申請並不會影響到附近風景，與周邊環境協調。由於本申請旨在經營商店及服務行業及食肆，並非作工場或廠房倉庫用途，因此不會進行任何工業生產活動。申請擬議2幢不超過8米高的2層構築物，其高度不會高於附近屋宇，外型上以及用途功能亦不會與附近環境不協調。
- 3.6 申請並不會對附近環境產生污染及影響。由於擬議申請只作商店及食肆用途，並不會進行任何工業生產活動，因此不會造成空氣、噪音或水污染。申請地點不會放置任何危險品。申請地點不會有任何廣播系統或揚聲器，而食肆亦只有室內用餐區域，並不會於戶外擺放，因此對附近環境不會造成噪音，影響附近居民生活。
- 3.7 由於申請地點土地不平整，因此申請人擬對土地進行平整以使申請土地能有效使用。擬議填土厚度不超過1.1米，以混凝土填平，規劃後土地主水平基準於+5.3米至+5.5米。(附件8)由於現時土地不平整，暴雨時常見積水情況，平整後亦能有效改善上述土地之排水問題，對附近環境有正面益處。
- 3.8 申請人就申請土地附上渠道及沙井設計圖(附件9)。擬議規劃申請填土時已考慮到雨水排放問題，因此土地以斜水+5.5米主水平基準由西往東至+5.3米主水平基準。申請地點亦會建設沙井及300mm排水渠，由於

申請土地旁就是政府雨水渠道，因此本規劃申請及雨水排放問題並不會對鄰近土地及居民造成任何影響，更有效地改善上述土地現有的排水問題，有益於鄰近居民及環境。

3.9 就申請人上述規劃申請，根據城市規劃委員會資料，申請地點附近過往都有相同用途地帶，即「住宅(乙類)」(“R(B)”)及「鄉村式發展」(“V”)，申請作「商店及服務行業」並獲得批准。相關申請如下：

個案編號	用途地帶	申請用途	批准日期
A/YL/250	V	臨時商店及服務行業 (美容院連附屬寫字樓)(為期 6 年)	2018/11/16
A/YL/274	RB	臨時商店及服務行業 (為期 6 年) 及擬議略為放寬上蓋面積	2021/3/12

上述獲批准申請皆處於元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27 範圍，鄰近本申請地點，皆申請 2 層高 7-8 米高構築物，個案 A/YL/250 地積比率約 1，個案 A/YL/274 地積比率約 1.84，不附帶停車及卸貨位置，相較本規劃申請的地積比率約 0.535，配有停車位及貨車卸貨位置，本申請相較過往獲批准個案，更能配合周遭環境及與附近環境協調，亦不會對附近造成交通影響。

此外在申請地點鄰近位置，亦有其他用途地帶土地獲准作「臨時食肆」用途：

個案編號	用途地帶	申請用途	批准日期
A/YL/310	O	臨時食肆(為期 6 年)	2023/10/27

根據元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27 土地用途表說明書，「食肆」列於「休憩用地」(“O”)地帶中可申請用途的第二欄，即與「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶相同。由於 A/YL/310 個案與本申請距離接近，因此申請人認為亦可當作相類個案參考。

以上各獲批准之個案與本規劃申請之背景條件基本相近，申請人亦以過往獲批准個案作參考標準，包括高度、層數、申請為期時間、地積比率等，都以不超過獲批准個案的數據加以優化，因此希望 城規會可參考先例批准本次申請。

4. 總結

- 4.1 本申請旨在善用新界閑置土地，配合社區急速的發展，為當地居民提供更便利的配套設施，滿足附近村民的日常需求。本規劃發展並不會損害或破壞附近環境。申請地點荒廢閑置多時，是次申請除了可靈活善用土地資源，亦可改善環境衛生，減低蚊蟲滋生或被胡亂棄置廢物。本申請為臨時用途，並不會影響或改變地帶長遠的發展規劃。申請人擬議之規劃方案已從多方面考慮，並積極提供各項建議以緩和及減少有可能造成的影響。例如在發展用途上考慮到當地居民的實際需要的同時，亦考慮到空氣、噪音、排水等可能出現之問題，並以相關建議包括提交渠務設計圖(附件 9)，不設戶外座位等以將可能產生之影響減至最低；在交通上亦有相關方案，包括提供停車位及卸貨位，預留足夠空間予車輛轉向及通行，亦附有車輛轉向軌跡分析(附件 4)以確保不會對附近地點或路段帶來負擔；同時申請地點鄰近地點過往亦有獲批准案例，申請人亦以過往個案作參考並加以優化及改善，務求方案能夠最大程度滿足各項要求。
- 4.2 基於以上理由，申請人希望 城市規劃委員會能夠支持及批准上述申請地點作為「擬議臨時商店及服務行業及臨時食肆連附屬設施(為期 6 年)」用途。

附件列表

	內容
附件 1	LOCATION PLAN 位置圖
附件 2	ZONING PLAN 土地用途地帶圖
附件 3	LAND STATUS PLAN 土地類別圖
附件 4	SWEPT PATH ANALYSIS 車輛轉向軌跡分析
附件 5	LAYOUT PLAN 布局設計圖
附件 6	FLOOR PLAN OF B1 樓宇平面圖 B1
附件 7	FLOOR PLAN OF B2 樓宇平面圖 B2
附件 8	FILLING PLAN 填土圖
附件 9	PROPOSED DRAINAGE PLAN 擬議渠務圖