

## 行政摘要

根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條遞交的許可申請擬議在

新界元朗石崗丈量約份第 112 約地段第 624 號 A 分段 (部分)

作臨時商店及服務行業 (地產代理) (為期 3 年)

1. 本擬議申請臨時店及服務行業 (地產代理) (為期3年)，座落於石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9上的「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋，「商店及服務行業」不屬「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約202平方米，總樓面面積為約36平方米，為1個樓高一層 (高度不超過3.5米) 的辦公室，用作地產代理。申請地點設有1個訪客停車位 (2.5米 x 5米) 供訪客使用，並沒有上落貨需要。擬議發展的營運時間為星期一至六早上10時至下午6時 (星期日及公眾假期休息)。
3. 規劃申請理據如下：
  - 3.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點長遠規劃的發展；
  - 3.2 本擬議發展在申地點上只會設有1個臨時構築物，並不涉及大型工程及填土工程；
  - 3.3 本擬議發展附近有大量住宅及土地，商店及服務行業 (地產代理) 能提供快捷服務給居民；
  - 3.4 本擬議發展與周邊土地用途兼容；
  - 3.5 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
  - 3.6 石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9的「農業」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-SK/202、A/YL-SK/216、A/YL-SK/318、A/YL-SK/348。
4. 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗石崗丈量約份第112約地段第624號A分段 (部分) 作臨時商店及服務行業 (地產代理) (為期3年)。

# 申請報告書

## 1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界元朗石崗丈量約份第112約地段第624號A分段（部分），現根據城市規劃條例第16條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時商店及服務行業（地產代理）（為期3年）。

1.2 本擬議臨時商店及服務行業（地產代理）申請主要為申請地點附近的住宅及土地提供地產代理服務，提供快捷便利服務給居民。

## 2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 202 平方米，總樓面面積為約 36 平方米，全部為非住用構築物，構築物樓高不多於一層而高度不超過 3.5 米，上蓋面積為 18%，地積比率為 18%，是次申請不涉及填土工程。整個範圍內只有 1 個樓高一層（高度不超過 3.5 米），總樓面面積為約 36 平方米的辦公室，用作地產代理之用。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 10 時至下午 6 時（星期日及公眾假期休息），場內的工作人員約 1-2 人，他們只會在營業時間內工作。

2.2 本擬議申請地點可從石崗機場路經由一條小路前往，申請場內出入閘口闊度為 6 米，只設有一個訪客私家車車位，面積為 2.5 米 x 5 米，預計每日訪客不多過 8 人。由於是作為商店及服務行業（地產代理），因此不會有上落客貨車位置。

時間	入	出	每小時車輛入出次數
10:00-11:00	0	0	0
11:00-12:00	1	1	2
12:00-13:00	0	0	0
13:00-14:00	0	0	0
14:00-15:00	1	1	2
15:00-16:00	1	1	2
16:00-17:00	1	1	2
17:00-18:00	1	1	2

### 3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9上的「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋，「商店及服務行業」不屬「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

3.2 參照規劃署記錄，石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9的「農業」有4個類近規劃申請個案獲得批准：

個案編號	申請用途	獲批會議日期
A/YL-SK/202	擬議臨時商店及服務行業（地產代理）（為期3年）	17/10/2014
A/YL-SK/216	臨時商店及服務行業（地產代理）（為期3年）	15/07/2016
A/YL-SK/318	擬議臨時商店及服務行業（為期3年）及填土工程	26/11/2021
A/YL-SK/348	臨時商店及服務行業連附屬設施（為期三年），以及進行相關的填土工程	11/08/2023

### 4. 規劃申請理據

4.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點長遠規劃的發展；

4.2 本擬議發展在申地點上只會設有1個臨時構築物，並不涉及大型工程及填土工程；

4.3 本擬議發展附近有大量住宅及土地，商店及服務行業（地產代理）能提供快捷服務給居民；

4.4 本擬議發展與周邊土地用途及環境兼容；

4.5 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；

4.6 石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9的「農業」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-SK/202、A/YL-SK/216、A/YL-SK/318、A/YL-SK/348。

### 5. 總結

5.1 本擬議發展為臨時性質，只是作為商店及服務行業（地產代理），與周邊土地用途及環境兼容，不會對生態及環境帶來負面影響，若此申請獲得批准後，有關構築物亦會向地政署申請短期豁免書，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。

5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗石崗丈量約份第112約地段第624號A分段（部分）作臨時商店及服務行業（地產代理）（為期3年）。