



第十六條建臨時公眾停車場,地塊
859RP,859S.A,和補租地段
860(部份),大埔元嶺9號

規畫說明



目錄

頁碼

行政摘要	
1 簡介	1
2 規劃背景	2
2.1 場地位置和可達性	2
2.2 場地及相鄰土地用途	2
2.3 規劃歷史	2
2.4 土地狀況	2
3 開發建議	3
3.1 汽車停車佈局	3
3.2 進出安排	3
3.3 操作	3
3.4 環境考慮	3
3.5 排水考慮	3
3.6 消防安排	3
4 規劃理由	4
4.1 申請地點背景	4
4.2 元嶺村對停車位的強烈需求	4
4.3 最佳可用地點以建設村落停車場	4
4.4 對元嶺村的交通狀況的積極影響	5
4.5 兼容的臨時村落停車場，不影響『農地』區域	5
4.6 技術方面無不利影響	5
4.7 不太可能成為不良先例	6
5 結論	7

附錄清單

- 附件一 元嶺村代表的支持信
- 附錄二 支持擬議鄉村停車場的簽署表格

附圖列表

		<u>相關頁碼</u>
方案 A	分區及位置圖	1
方案 B	地點及土地狀況圖及現場照片	2
方案 B1	貼告示位置圖及現場照片	2
方案 C	佈局圖	3
方案 D	初步轉向路徑分析	3
方案 E	現有車輛道路導向圖	3
方案 F	元嶺村土地使用分佈	4

行政摘要

鑒於元嶺村的村民對停車位的切實需求，但村內沒有可用的適合土地作額外停車場，因此本人“高銘泉”元嶺村(葉屋)村代表,作為土生土長的元嶺村居民，有見及此,在當地物色合適地點作村用停車場。本人根據城市規劃條例第 16 條向城市規劃委員會遞交規劃許可申請，以准許在丈量約份第 9 約地段第 859RP,859S.A,和補租地段860(部份)，擬作為期 3 年的臨時私家車之村用停車場，以提供 12個私家車及輕型貨車泊車位。申請地點面積約有 420平方米，在九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11 上被定為「農地」及「鄉村式發展」地帶。規劃評估指出，由於申請地點長期以來都有硬地鋪裝并且沒有植被,已經閒置多年,申請人會將硬地上石屎移除,加上有車輛通道連接小徑以通往大窩東支路，因此非常適合用作擬建的村用停車場。而申請地點毗鄰村莊，周邊地方主要是村屋、臨時構築物和空地，因此擬議用途不會與毗連土地利用不相協調，同時亦不會對區內的交通、環境、排水、排污及園景造成不良影響。另外，因擬議用途屬臨時性質，所以批准是次細小的村用停車場不會為類似申請立下不良先例,從而影響「農業」地帶的長遠規劃意向。相反，本計劃不但能舒緩元嶺村對私家車輛,現時泊車問題，及減少路旁違例泊車及減低安全風險,包括人車爭路、對頭車情況及阻塞緊急車輛通道，對村內交通情況有正面效果。

1. 簡介

本第 16 條 (s.16) 規劃申請由本人高銘泉提交，本人是元嶺村的土生土長村民，申請旨在獲得城市規劃委員會（委員會/ TPB）的批准，建議在大埔元嶺的地段 859 RP,859S.A,補租地段860（部分）設立臨時村落停車場，提供私家車及輕型貨車停車位，為期三年。申請地點面積約為 420 平方米，根據已批准的九龍坑大綱規劃（OZP）第 S/NE-KLH/11 號（計劃 A）劃為「農地」和「鄉村式發展」區。該申請地點位於元嶺村，這是一個成熟的本地村莊，擁有多個住宅單位。考慮到該地點相對偏遠，附近公共交通有限，以及元嶺村內停車位不足/缺乏合適的區域來提供額外的村落停車場，導致村內居民對停車位的需求真實存在。目前，村內存在多個非法路邊停車的情況，造成了車輛與行人之間的衝突。多年來，申請人一直致力於尋找合適的村落停車場地點，最終認為位於村核心旁的地段 859RP,859S.A,補租地段860（部分）是最合適的選擇。該申請地點可通過適當的通道進入，並且已經鋪設了很長時間。申請人打算在該地點設立一個臨時村落停車場，提供 12個私家車及輕型貨車停車位,已進行規劃和技術評估，顯示根據以下理由，本申請下的建議方案是合理的：

- (a) 提議的停車場旨在緩解村內居民對停車位的真實需求；
- (b) 通過減少非法路邊停車和最小化車輛與行人之間的衝突，將對村內的交通狀況產生積極影響；
- (c) 申請地點適合該提議用途，因為它可供車輛通行，已鋪設且位於村核心旁；
- (d) 提議的村落停車場方案與周邊土地用途相容，且不會影響「農地」和「鄉村式發展」區；
- (e) 小規模的開發不會對交通、環境、排水、污水和景觀造成任何重大影響
- (f) 由於其臨時性質及該區域內許多類似的已批准案例，批准本申請不會為其他類似申請設立不良先例，也不會妨礙「農地」和鄉村式發展」區的長期規劃意圖。

2. 規劃背景

2.1 場地位置和可達性 (方案A) (Plan A)

申請場地位於大埔元嶺村西南部邊緣。它被一條人行道環繞在西南向北 (照片4) ; 東南方向是屋苑區域, 上面有一些建築 (並設有籬笆) ; 以及一條當地小道在西南方向。該場地可通過當地小道 (照片3) 通往大窩東路。

2.2 場地及相鄰土地用途 (方案B) (Plan B)

申請場地總面積約為420平方米, 目前是空置的。地面鋪設堅硬, 平坦且被籬笆圍起 (照片1,2,3,4,5,6) 申請人會將硬地上石屎移除。場地內沒有樹木。目前的車輛進出口位於該場地的西南角 (照片1)。周邊土地用途主要以鄉村為主, 與村屋、臨時建築物和空地交錯。元嶺村的村莊位於該場地的北邊 (照片4)。值得注意的是, 村內的大部分內部通道相對狹窄, 並存在多處非法路邊停車現象(照片7)。

2.3 規劃歷史

申請場地在審批的九龍坑分區計劃大綱圖編號S/NE-KLH/11中被劃為“農地”和“鄉村式發展”地區之間。根據大綱圖的附註, 該區域的規劃意圖主要是保留和保護優質的農地/農場/魚塘用於農業用途。提出的為期3年的臨時村莊停車場, 需要從委員會獲得規劃許可。大綱圖的附註還指出, 任何填土, 包括那些用於實現變更改用途到列在第1和第2欄中的任何用途或根據覆蓋附註始終允許的用途或開發的土地填土, 不得在公告交龍坑分區計劃大綱圖編號S/NE-KLH/9草案的通告公佈日期之後繼續進行, 即2005年4月1日, 未經城市規劃條例第16條委員會的許可。由於申請場地在之前就已經鋪設得很硬, 該場地上的堅硬鋪設區域可以被視為“現有用途”。

2.4 土地狀況 (方案B) (Plan B)

申請場地涉及大埔第9區內的859RP,859S.A,補租地段860號地段 (部分)。該私人土地 (部份)是一個被申請鄉村式發展地段, 在政府土地租約下。在委員會批准該城市規劃申請後, 申請人將向土地署 (LandsD) 提交一份短期豁免申請, 以允許在該場地進行提議的用途。

3 發展建議

臨時用途提議的佈局計劃請參見方案C(plan C)。該計劃包括以下設施和操作：

3.1 汽車停車佈局

擁有總面積為420平方米的申請場地，場內將提供12個停車位（每個尺寸為2.5米 x 5米）供私家車及輕型貨車停放。並將支援設施，如(平面圖)所示,由於申請場地已鋪設硬化地面且相對平坦，所以提議的停車場不需要填土,場地內現有的邊界籬笆將被保留。

3.2 進出安排

申請場地可通過通往大窩東路的當地小道進入。現場規劃寬度將有6米以上，以便為車輛進入場地提供足夠的空間。方案D(Plan D)和方案E (Plan E)中提供了初步的路徑分析和連接現有的車輛通道，以確保在提議方案內車輛操控的便捷性。

3.3 操作

預計該提議的臨時停車場希望將於2025年初完成，考慮到其小規模發展且不需要場地形成。它僅為附近村民服務。停車場的開放時間將為每天24小時。與新界當地村莊的正常做法相似，僅提供給元嶺村村民使用。

3.4 環境考慮

不允許在申請場地內進行汽車清洗、車輛維修、拆解、噴漆或其他車間活動。此外，現場不提供廁所設施。申請人將遵循環境保護署發布的最新《關於處理露天存放和臨時用途的環境方面實務守則》，並遵守所有環境保護/污染控制法規，尤其是水污染控制條例 (WPCO)。

3.5 排水考慮

在現場將設置周邊排水渠（即500毫米），並連接至現有地下雨水排水溝，以滿足排水處理部門 (DSD) 的要求。一旦獲得本16號規劃申請的批准，將深化內部場地排水佈局和場地與周邊現有排水系統的排水連接。

3.6 消防安排

現場將提供消防設施，如滅火器，以滿足相關部門的標準。

4. 規劃理由

4.1 申請地點背景

該申請地點位於元嶺村的西南側邊緣，通過通往大窩東支路的本地小道（雙向車輛通道）可達。雖然該申請地點目前有少部份地段在已批准的九龍坑大綱規劃中劃為「農業」區，但該地點具有獨特的特徵，因為該地點在過去 30 多年來一直是硬化的，並沒有植被。下面的航空照片顯示，該申請地點在 2005 年之前是清晰的，沒有植被，與目前的地形配置相似。

如第 2.3 節所述，2005 年 4 月 1 日或之前的土地填充可被視為「現有用途」。此外，自 1990 年 8 月 24 日法定計劃生效以來，該申請地點並未作為「農業」用地運作。該地點已經鋪設，且農業復耕的潛力低。

4.2 元嶺村對停車位的強烈需求

該申請地點位於元嶺村的南側邊緣，這是一個成熟的本地村莊，擁有多個住宅單位。該地點位於相對偏遠的地區，附近公共交通非常有限，這導致當地村民對停車位的需求真實存在。然而，目前缺乏車輛停車位，且村內也沒有足夠的合適區域來提供額外的村落停車場。

元嶺村的土地使用分佈計劃如計劃F(Plan F)所示。「V」區內超過 80%的土地，已被小屋和住宅發展佔用。「V」區內剩餘的部分被村道、人行道、現有停車場、綠地、小溪及空地佔據。值得注意的是，「V」區內的大部分空地無法通過車輛道路進入，不適合提供村落停車場。考慮到元嶺村現有土地使用特徵的限制，在村內很難找到合適的區域來提供額外的村落停車場。

申請人和元嶺村的眾居民也強調，從土地擁有人那裡獲得額外村落停車場的協議是非常困難的。根據鄉村及新市鎮規劃委員會（RNTPC）文件第 A/NE-KLH/544號，土地署表示截至 2022 年 10 月 14 日，元嶺村未決的村屋申請數量為 84 宗，10 年村屋需求數量為 257 宗。因此，必須在「V」區內保留足夠的土地以滿足村屋需求。目前，當地村民別無選擇，只能在村內狹窄的路邊隨意停放車輛。

4.3 最佳可用地點以建設村落停車場

為了解決村內的停車問題的迫切需求，申請人(高銘泉)元嶺村(葉屋)村代表,在元嶺村多年來一直致力於尋找合適的地點以設置村落停車場，並必須滿足以下幾個標準：

- 地點應選擇在村莊核心附近，以方便村民使用，且地點面積不應過小，以提供合理數量的車輛停車位；
 - 該地點必須具備良好的進入通道（或無通行權問題），以便車輛進入，且車輛不應過長，應有足夠的空間供車輛調頭；
 - 地點的租金報價不得過高,敏感區域需要大量清理植被的地不應被考慮。最終，申請人確定該申請地點為最佳可用選擇，理由如下：
1. 該地點面積合理，能夠提供適當數量的車輛停車位，以服務當地居民。
 2. 該地點可通過本地小道從大窩東支路進入，且無通行權問題。它位於

元嶺村的西南邊緣與大窩村交界，距離村莊核心步行距離較近。

3. 該地點已經硬化、平坦，且長期間置，沒有計劃開發。發展不需要清理植被或進行場地整備。

元嶺村村代表及許多村民已表達對該提議發展的強烈支持（見附錄 I 和 II）。

4.4 對元嶺村交通狀況的積極影響

如第 4.2 節所述，元嶺村長期以來面臨著車輛停車位不足的嚴重問題。雖然村內大部分內部通道相對狹窄，但仍然存在一些違法路邊停車的情況，這不僅造成了車輛與行人之間的衝突，還影響了緊急車輛的通行（見下方照片）。為了減少交通堵塞的風險，部分通道不得不實施單行車輛路由系統。在諮詢當地村民後，申請人決定在村莊核心附近提議建設一個村落停車場，以便服務附近居民並更好地利用土地資源。隨著該村落停車場的建設，原本在村內路邊停放的車輛可以集中停放於提議的停車場。這不僅能為當地居民和村民提供補救措施，以解決停車供應不足的問題，還能減少違法路邊停車，從而降低車輛與行人之間的衝突。這將對村內的交通狀況產生積極影響，並改善村莊的路邊空氣質量（即減少進入村莊核心的車輛數量）。

4.5 兼容的臨時村落停車場，不影響“農地”區域

該申請地點被認為適合用作臨時村落停車場。它可以通過本地小道從大窩東支路的西南行車道進入，並位於元嶺村的西南邊緣，距離村莊核心步行距離較近。該地點附近沒有“綠帶”等敏感區域。雖然該申請地點有少部份地段位於已批准的九龍坑規劃大綱圖（OZP）中劃定的“農地”區域，但由於該地點已經硬化且長期間置，且目前或計劃中的農業項目並不存

在，因此被認為對當地環境的影響較小。該地點平坦，且未觀察到顯著的景觀資源。此，該提議的發展不需要場地整備、填土或大量清理植被。該地點已閒置多年，並未行任何農業活動。持續的閒置只會導致寶貴土地資源的浪費和環境的逐漸退化。鑒於該地點的現狀，顯然現有的“農地”區域的規劃意圖已無法實現。這為更好地利用這一過時地點提供了機會，以實現與周邊區域相容的更理想的替代用途。在此申請下，提議的臨時村落停車場可以提供一個臨時解決方案，以最大化閒置土地的利用，同時滿足元嶺村對停車位的強烈需求。考慮到該發展的臨時性和小規模，提議的村落停車場被認為與周邊土地使用相容，周邊主要為村屋、本地小道和閒置土地。該申請地點已硬化並圍欄，且遠離水源（見計劃 F）（Plan F），農業恢復的潛力低。鑒於規劃收益和產生的影響微小，認為該提議的臨時用途可合理偏離“農地”區域的規劃意圖。基於臨時性批准該申請三年的期限不會妨礙“農地”區域的長期規劃意圖。

4.6 技術方面無不利影響

根據以下評估，該小規模的臨時使用不會對交通、環境、排水、污水和景觀方面造成任何顯著的不利影響：

(a) 最小交通影響

該臨時使用的規模較小，提供的車輛停車位僅有 12 個，因此不會造成顯著的交通影響。

根據以往經驗，進出該地點的私家車每日約有 24 次出入。進出地點的通道寬度將保持在 6 米以上，以確保進出車輛有足夠的空間。場內已預留了足夠的空間供車輛掉頭。

(b) 最小環境影響

申請地點不會停放貨車或集裝箱卡車。該地點內不允許進行洗車、維修、拆卸、噴漆或其他工廠活動。申請人將遵循環保署（EPD）發布的最新《開放儲存和臨時用途環境處理實務守則》，並遵守所有環境保護/污染控制條例，特別是水污染管制（WPCO）。

(c) 最小排水影響

申請地點已硬化並圍欄，地勢相對平坦，因此不需要進行場地整備以建設臨時停車場。將在場內提供周邊排水渠道（即 500 毫米），並連接到沿當地小道的現有地下雨水排水管，以滿足發展局（DSD）的要求。深化場地與周邊現有排水系統之間的排水連接。

(d) 最小污水影響

申請地點位於元嶺村的南邊緣，距離最近的水源約 120 米。該提案僅包括 12 個私家車停車位。不允許設置廁所設施、洗車或維修活動。該提案不會產生廢水，因此預計不會對最近的水體造成污水影響。申請人將遵循環保署（EPD）發布的最新《開放儲存和臨時用途環境處理實務守則》，並遵守所有環境保護/污染控制條例，特別是水污染管制條例（WPCO）。

(e) 最小景觀影響

申請地點已清理並硬化，場內沒有樹木。因此，預計該提案不會對景觀資源造成不利影響。

4.7 不太可能造成不良先例

儘管在同一規劃大綱圖（OZP）的“農業區”（農地）內沒有類似的申請，但該提案並不是不理想的用途，此外，申請地點具有獨特的場地特徵，如第 2.3 節所述，該硬化區自 2005 年 4 月 1 日或之前即已存在，這可以視為“現有用途”。此外，自 1990 年 8 月 24 日法定計劃生效以來，該地點不再作為“農業區”使用。該地點已硬化，且農業恢復的潛力較低。因此，臨時批准該申請為期三年不會妨礙“農業區”的長期規劃意圖。這將為公眾和當地社區帶來短期利益，緩解該地區停泊車位的不足。元嶺村的村代表和許多村民對該提案表示強烈支持（見附錄 I 和 II）。申請人將遵守相關政府部門的要求，確保該提案的使用是可接受的。

5 結論

鑑於元嶺村村民對停車位的真實需求，以及村內沒有合適的地點可供額外的停車場使用，元嶺村的居民高銘泉先生，作為元嶺村(葉屋)村代表,已努力不懈尋找該地區適合的村用停車場地點。本第 16 條規劃申請旨在獲得規劃署 (TPB) 對於在大埔元嶺第 9 地段 859 RP,859S.A,補租地段860 (部分) 的提議臨時村用停車場的許可，該停車場將提供 12 個私家車及輕型貨車停車位，使用期限為三年。

規劃評估顯示，本申請基於以下理由是充分合理的：

- (a) 提議的停車場旨在緩解該地區村民對停車位的真實需求；
- (b) 將對村內交通狀況產生積極影響，減少違法路邊停車，並最小化車輛與行人之間的衝突；
- (c) 申請地點適合進行提議的用途，因為該地點可供車輛進入，已經硬化，並位於村莊核心附近；
- (d) 提議的村用停車場方案與周邊土地用途相容，且不會影響“農業區”
- (e) 小規模的發展不會對交通、環境、排水、污水及景觀造成任何顯著影響；
- (f) 由於其臨時性質以及該地區許多類似已獲批准的案例，本申請的批准不會為其他類似申請設立不良先例，也不會妨礙“農業區”的長期規劃意圖。

鑑於提議的臨時使用規模較小以及規劃聲明中提出的合理性，敬請規劃署的尊敬成員批准本規劃申請。

敬啟者：

有關在新界大埔元嶺丈量約份第9約地段第859RP,859S.A,860號餘段,興建臨時公眾停車場(私家車), (為期3年) 的規劃申請;

本人是大埔元嶺村(葉屋)原居民代表,深知本村一直缺乏村用停車場,但是村內沒有可用的適合土地作該用途。我們留意到本村狹窄的車道上不時出現了路旁違泊、人車爭路及對頭車等情況,對村民構成危險。

我們得知高銘泉先生作為元嶺村(葉屋)非原居民代表,努力不懈地已經尋找到丈量約份第9約地段第859RP,859S.A,860號餘段地塊,並會在短期內就村用停車場向城規會提交規劃申請。我們對此表示支持,原因如下:

1. 善用荒廢土地,提供停車位以滿足居民需要;
2. 有助改善村內泊車問題,減少路旁違泊,人車爭路及對頭車等危險情況;
3. 規模細小,沒有不良彩響。

隨信附上本村居民的簽名支持信,我們懇請城規會盡快批准上述申請。

此致

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署15樓

新界大埔元嶺村(葉屋)原居民代表

叶觀發 敬上
(葉觀發)

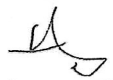
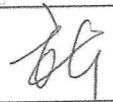

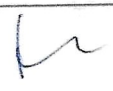



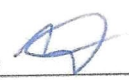
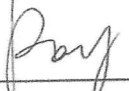
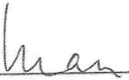

Tel: 9489 3162

支持於丈量約份第 9 約地段第 859RP,859S.A , 860

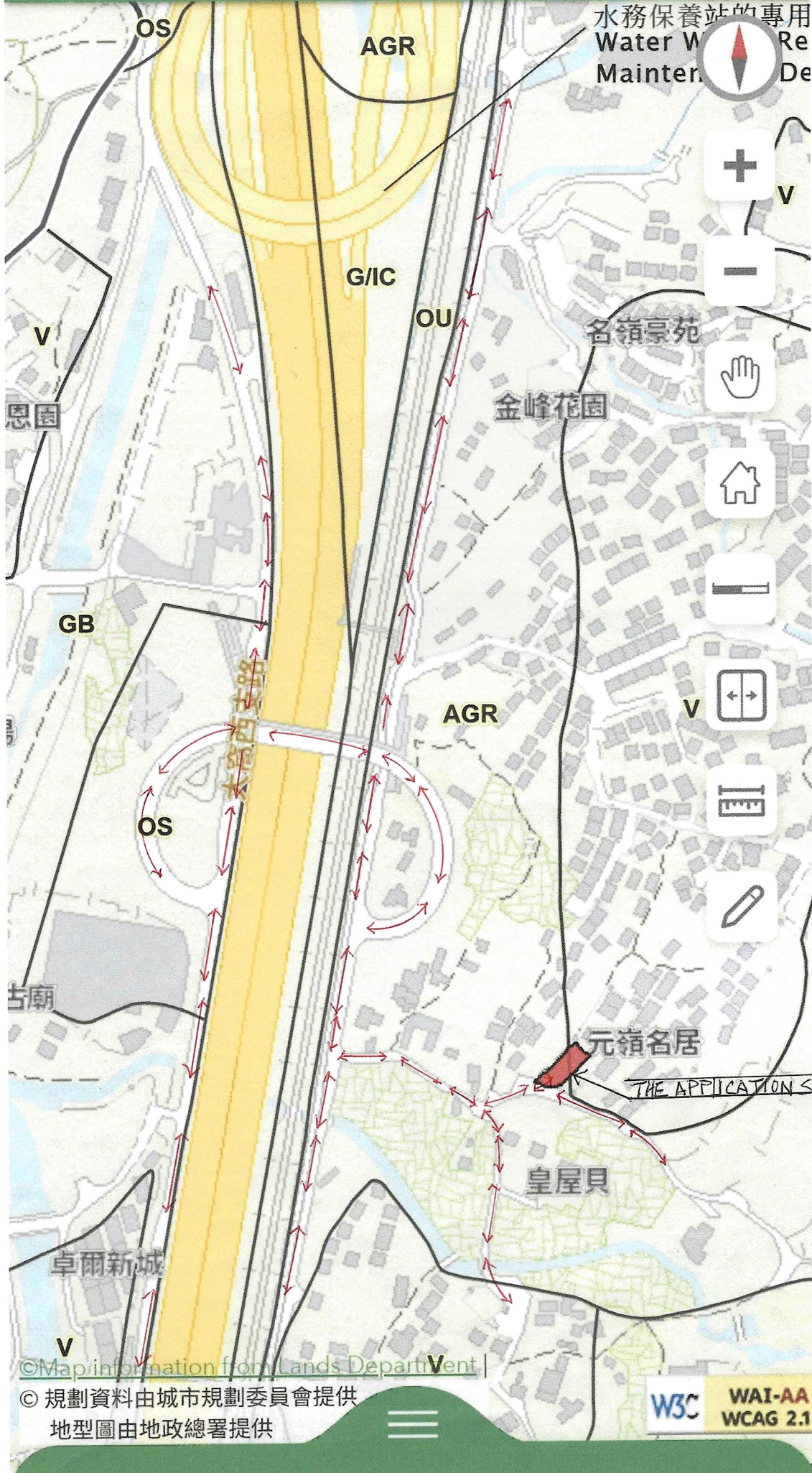
號(部份)地段

為大埔元嶺(葉屋)村民提供臨時公眾停車場 (私家車)

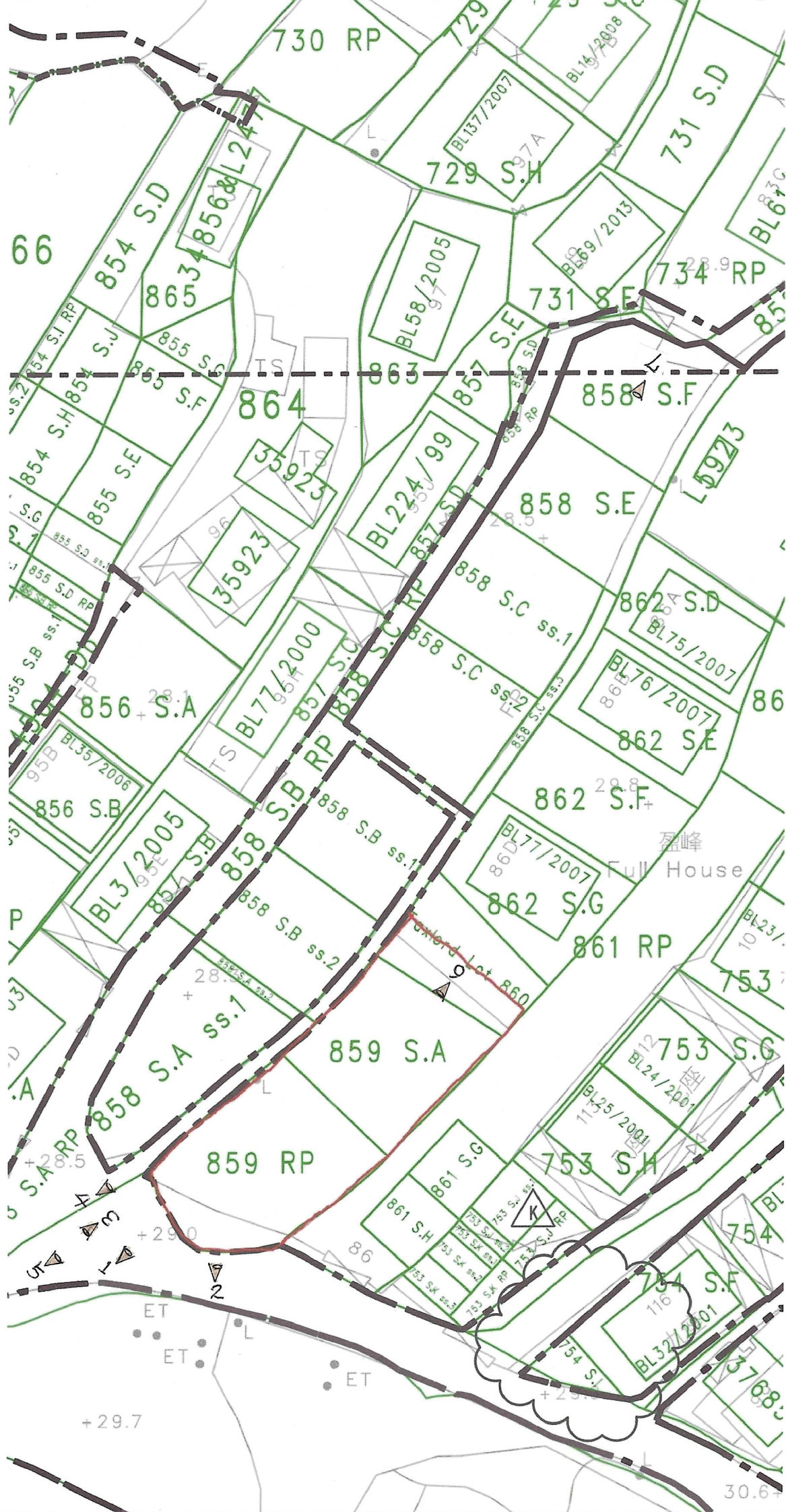
我們是大埔元嶺(葉屋)村民, 希望在村內或附近地方提供停車場給本村使用。

	姓名	香港身份證號碼 (前頭 4 英文字連號碼)	簽名	日期
例子	陳小明	A1234		3.11.2024
1	楊國榮	G401		3-11-2024
2	陳沛新	C3281		3-11-2024
3	吳貝樂	V1016		28-10-2024
4	高敏	Y2076		28-10-2024
5	高正	Y3964		28-10-2024
6	高健	Y6923		28.10.2024
7	鄧建強	G1606		28.10.2024
8	馬文婕	M225		28-10-2024
9	陳德壽	Y5353		3-11-2024
10	陳德文	Y6061		3-11-2024
11	鄭慧萍	K0188		3-11-2024

12	郭美	G2704		3/1/2024
13	陳偉強	C3781		3/1/2024
14	葉業文	E9439		3-11-2024
15	黃榮生	D2650		3-11-2024
16	張永安	Z7910		3-11-2024
17	翁健鈞	Y5890		3-11-2024
18	吳本雄	P7410		3-11-2024
19	沈素聖	H3082		3-11-2024
20	葉基	G2227		3-11-24
21	李劍華	C4200		3/1/24
22	柏嘉強	K8455		3-11-24
23	楊志杰	Z6836		5-11-24
24	鄭皓明	E7008		9.11. 2024
25	鄭偉雄	E8568		9-11-2024
26	傅作良	Z7181		9-11-24
27	陳文超	K4152		9-11-24
28	李安霖	C3048		9-11-24
29	楊英傑	D3959		9/11/24
30	何耀遠	D6265		9/11/24



PLAN A ZONING AND LOCATION PLAN
LOT NO. 859RP, 859SA, TAXLOD JOT060 (PART)



PLAN B SITE A LAND STATUS PLAN
 LOT NO. 859 RP, 859 S.A TAXLORD LOT 860 (PART)



照片1：場地入口



照片2：場地入口2



照片3：場地出口



照片4：場地西北部的人行道



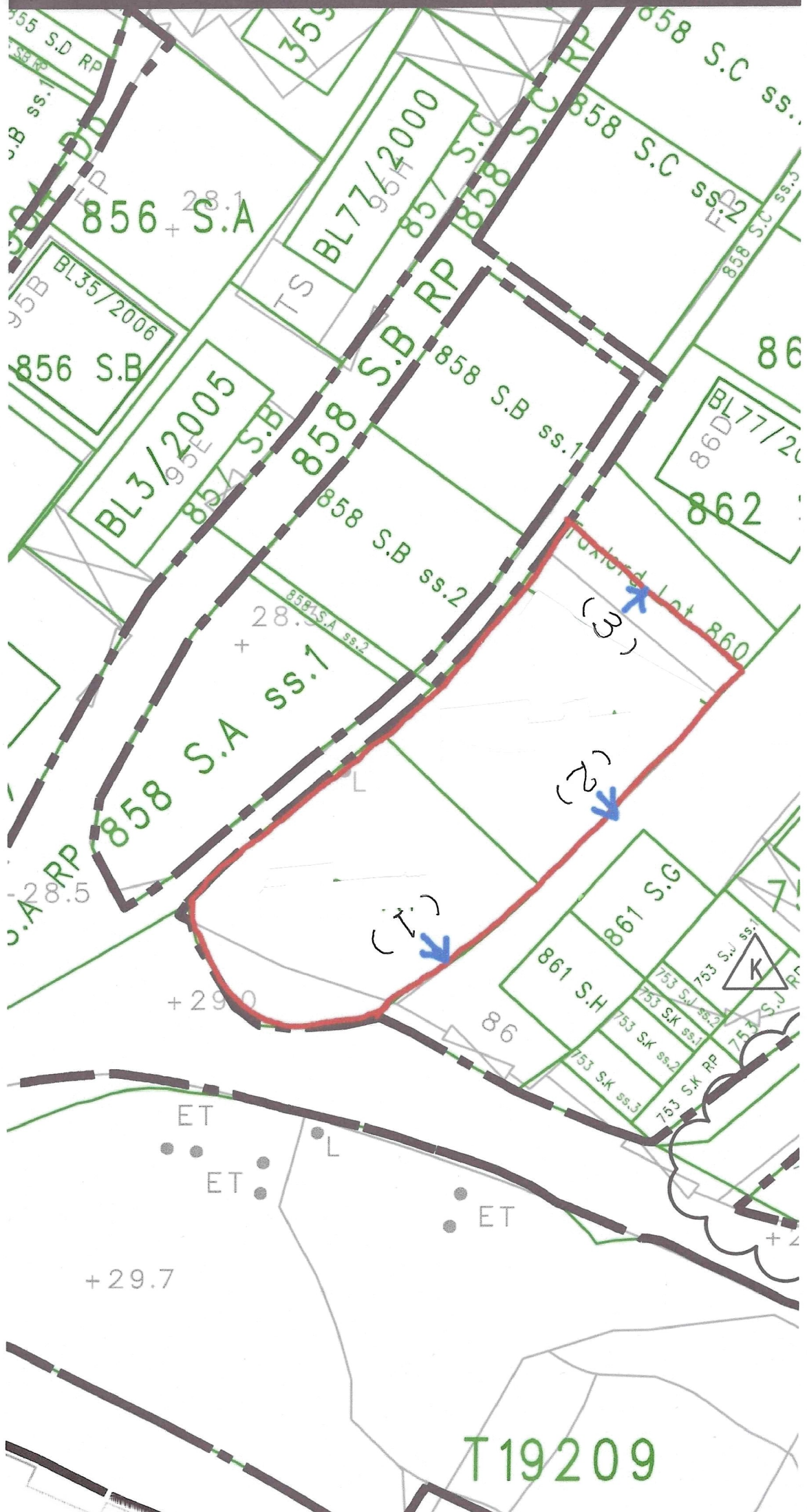
照片5：場地西南部分



照片6：場地中心



照片7：元嶺村



PLAN B1 NOTICE LOCATION MAP
 LOT NO. 859 RP, 859 S.A, TAXLORD LOT 860 (PART)

T19209

有關規劃許可申請的通知



現特通知新界大埔元嶺村D.D.9 Lot No.859RP, 859S.A, 補租地段860(部份), 的擁有人：

本人計劃根據城市規劃條例第16條例申請規劃許可, 於你所擁有的上述地段, 地盤面積約420平方米, 申請作「擬議臨時公眾停車場, 僅限私家車和輕型貨車」用途, 為期三年, 以方便附近居民日常生活需求。

本通知的張貼期由(13-12-2024)至(26-12-2024)止。

申請人：高銘泉



照片1



照片1



照片2



照片2



照片3



照片3



照片4

Notice Photos (13 – Dec – 2024)
(LOT 859RP, 859S.A, Taxlord Lot 860)



照片1



照片1



照片2



照片2



照片3



照片3



照片4

Notice Photos (19 – Dec – 2024)
(LOT 859RP, 859S.A, Taxlord Lot 860)



照片1



照片1



照片2



照片2



照片3

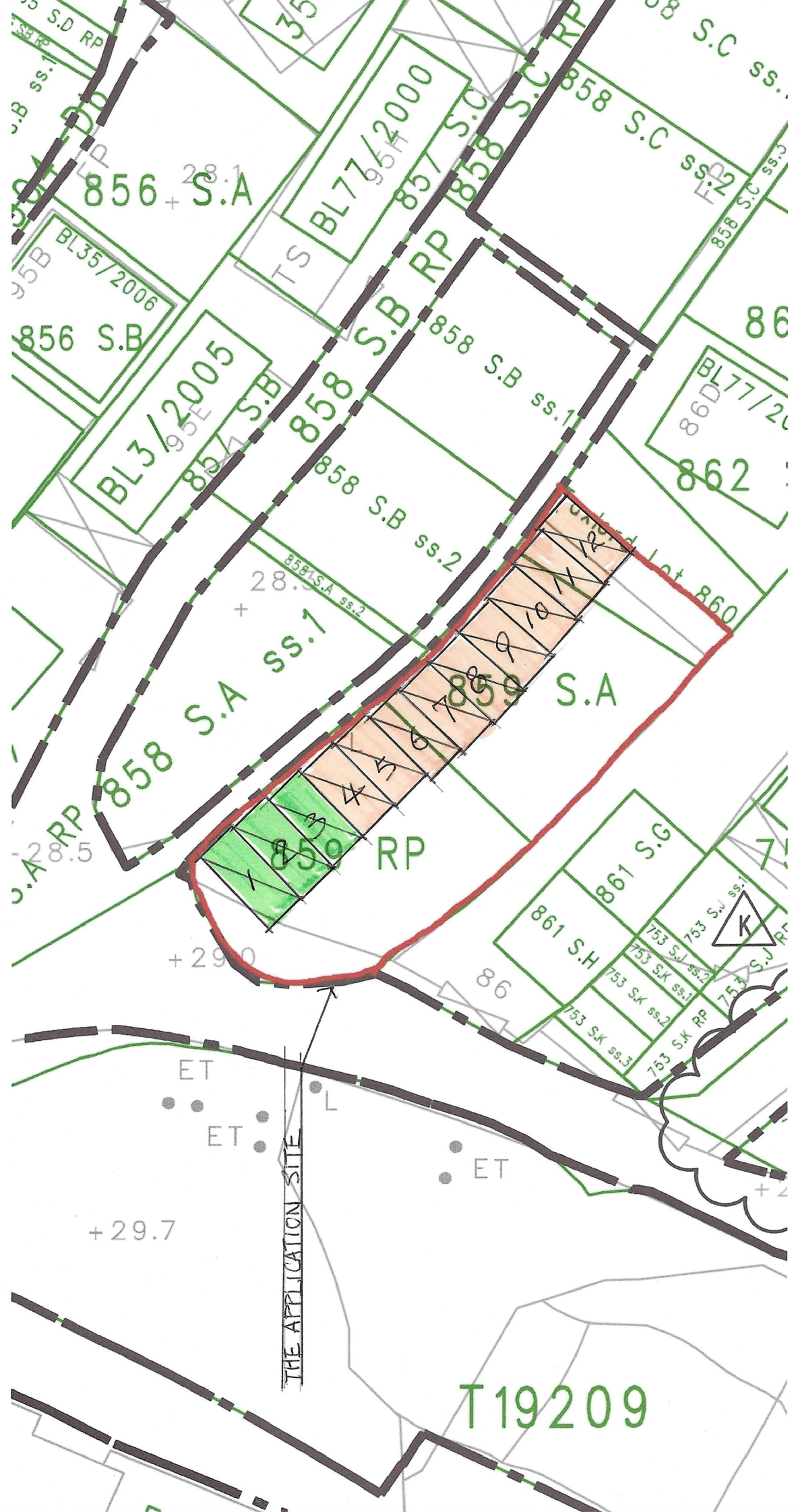


照片3



照片4

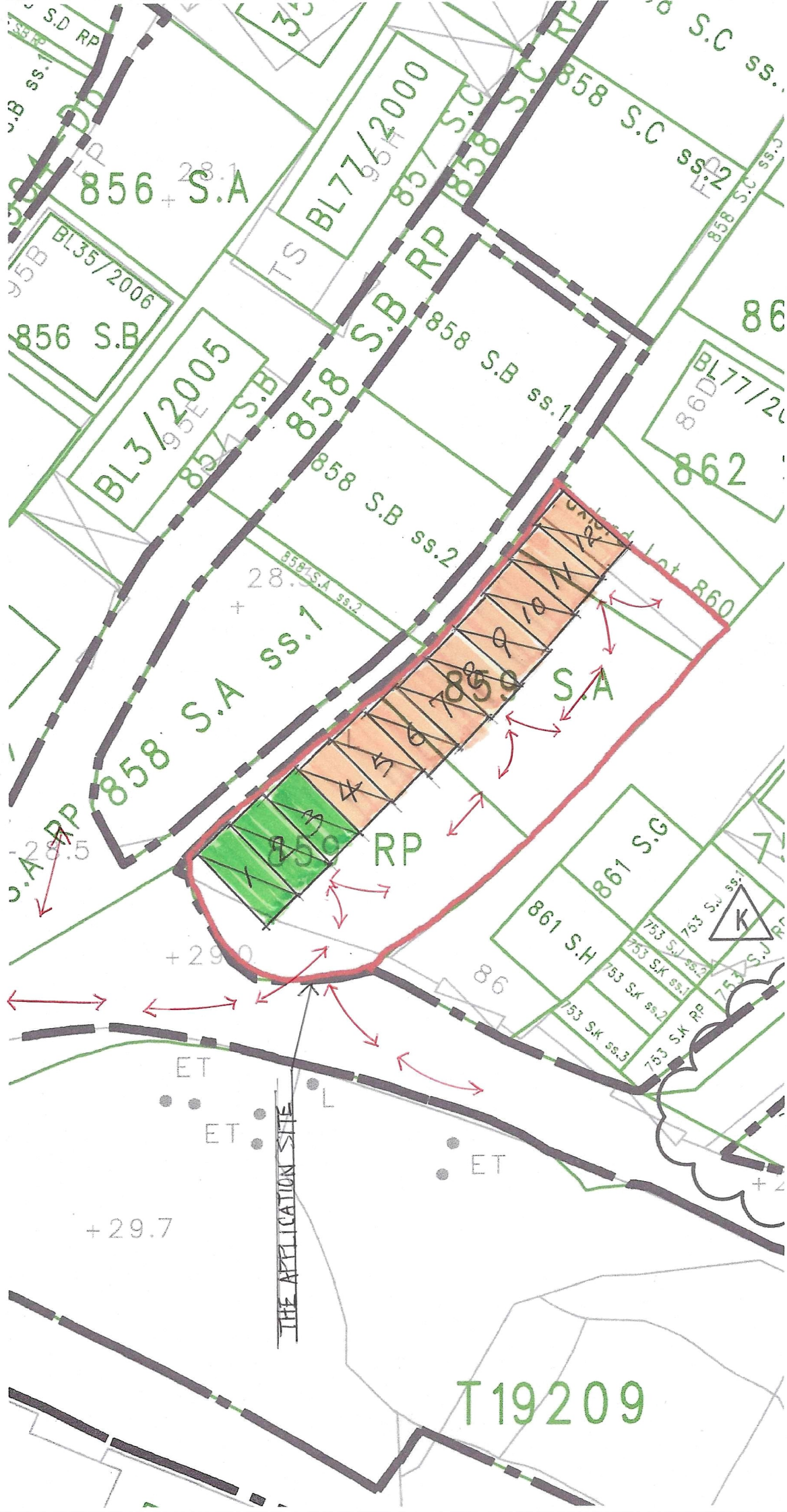
輕型貨車
私家車



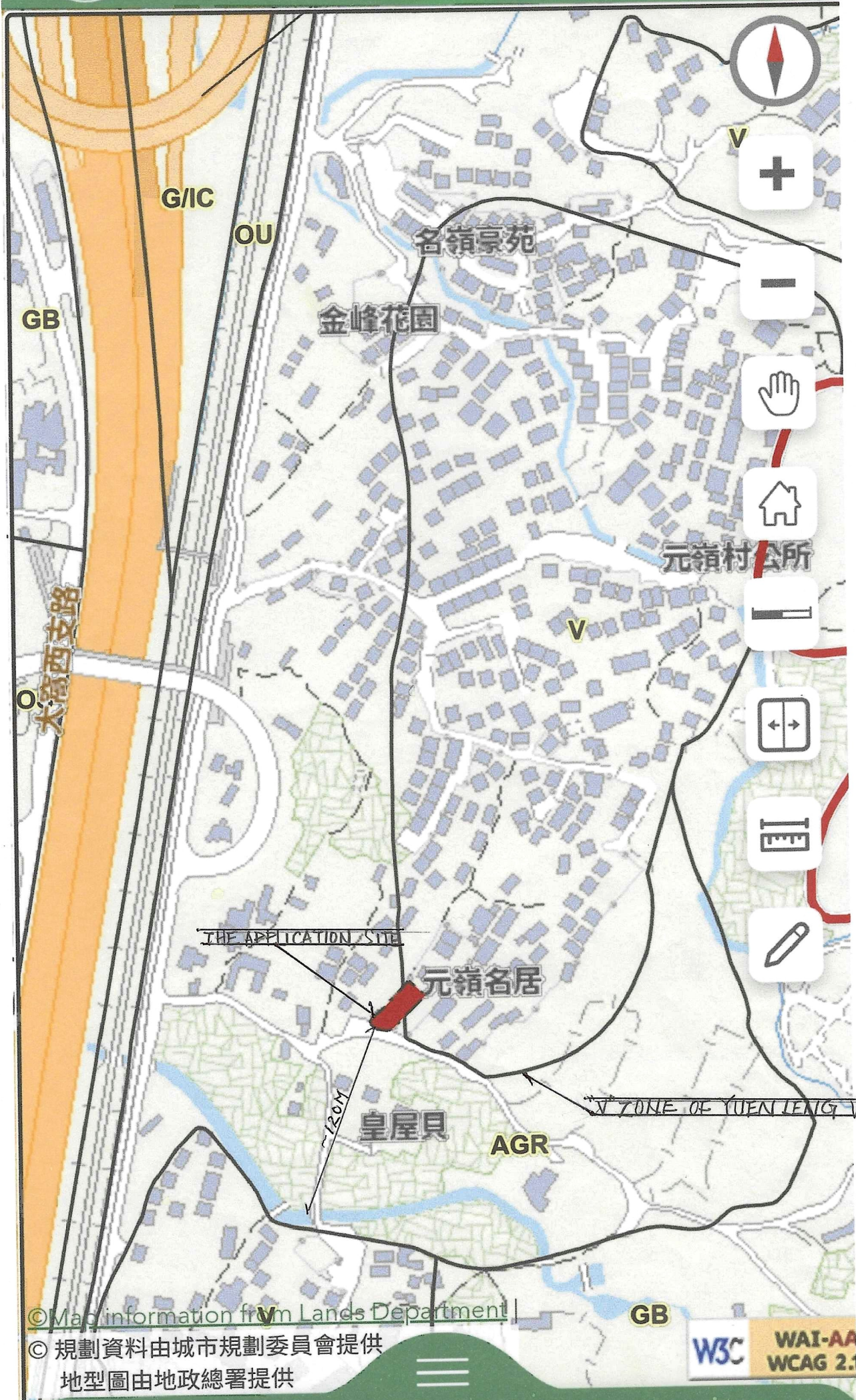
PROPOSED LAYOUT PLAN FOR LOT NO. 859 RP, 859 S.A, &
TAXLORD LOT 860 (PART).

T19209

輕型貨車
私家車



PLAN D PROPOSED LAYOUT PLAN & PRELIMINARY SWEEP PATH ANALYSIS.
FOR LOT NO. 859 RP, 859 S.A, TAXLORD LOT 860 (PART)



PLAN 'F' LAND USE DISTRIBUTION OF YUEN LENG VILLAGE
 LOT NO. 859RP, 859S.A., TAXLORD LOT 860 (PART)