

## 申請理由

申請地點位於新界元朗錦田丈量約份第103約地段第587號（部分）、第588號（部分）、第589號餘段（部分）及第591號餘段（部分），位於錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15 的「農業」地帶內，總面積約 3500 平方米，不涉及政府土地。由上越有限公司提出申請作擬議臨時汽車修理工場（為期3年）。申請地點共涉及四幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 3 個由金屬搭建的上蓋物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
構築物1	225	225	4	1	金屬搭建	汽車修理工場
構築物2	225	225	4	1	金屬搭建	汽車修理工場
構築物3	225	225	4	1	金屬搭建	汽車修理工場、 辦公室及洗手間

場地早年發展作臨時汽車修理工場，（檔案編號：A/YL-KTS/811），是次申請會按實際使用範圍修正，減少了一幅私人土地。由於申請地點過去已取得許可發展，已進行了地基平整，地面鋪築成硬地表，容易去水。此外，所有基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

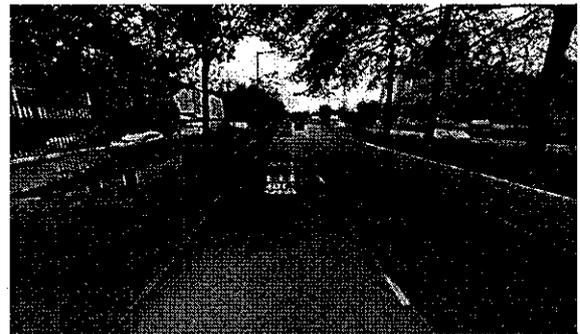
按規劃署記錄，在申請地點的同一「農業」地帶內，申請地點四周有類似申請獲通過。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/YL-KTS/811，臨時汽車修理工場（為期3年），於22/02/2019在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-KTS/896，臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架 / 拖頭停放場的規劃許可續期（為期3年），於27/08/2021在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-KTS/819，臨時「存放及停泊私家車」用途的規劃許可續期(為期3年)，於03/05/2019在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-KTS/879，臨時露天存放車輛, 建築材料/預制件及臨時辦公室(為期3年)，於23/07/2021在有條件下批給臨時性質的許可。

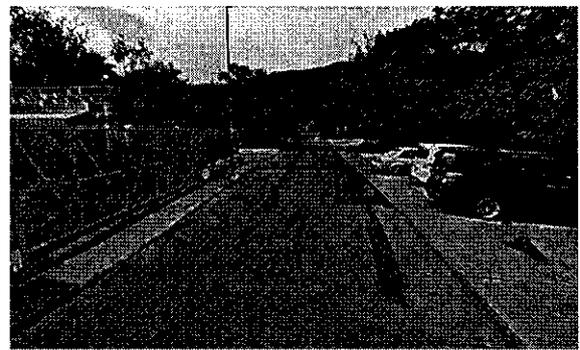
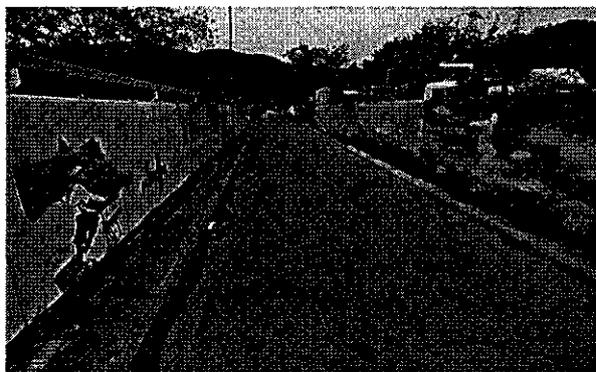
場地出入口（閘門）設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁錦田公路，透過錦田公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。

申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

錦田公路實況照片



行車通道實況照片



申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾、噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能，對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 2 個輕型貨車泊車位，每個面積 7 米x 3.5 米，作運送之用。申請地點會使用輕型貨車送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了員工上下班、午膳、送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算					
	星期一至日				每小時車輛出入次數
	輕型貨車		私家車車		
	入	出	入	出	
08:00 - 09:00	0	0	2	0	2
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	2	0	0	0	2
11:00 - 12:00	0	1	0	1	2
12:00 - 13:00	0	0	1	0	1
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0	0	0
15:00 - 16:00	0	1	0	0	1
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0	1	1
19:00 - 20:00	0	0	0	1	1

申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄，  
假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。申請場地並不會進行工場活動，不會有機械運作處理回收物料。此申請只作臨露天存放建築材料，發展項目不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府在申請地點有其他發展，此擬議發展便會自然地消失。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。