

擬議發展計劃細節

目 錄

一.	申請總結	P.3
二.	引言	P.4
	A. 背景 /B. 已進行合理步驟 /C. 土地用途	
三.	規劃意願	P.6
	A. 申請紀錄 /B. 符合大綱圖的規劃意向 / C. 落實執行附帶條件工程	
四.	場地內容	P.10
	A. 地型及面積 /B. 場地現況	
五.	發展內容	P.11
	A. 場地設計 /B. 營運性質 /C. 開放時間 / D. 跟進工作 /E. 運輸及交通	
六.	結論	P.14

附 圖

附圖 1：場地大綱圖

附圖 2：場地位置圖

附圖 3：場地佈局設計圖

附圖 4：場地填土面積圖

附 件

附件 1：渠務建議計劃圖

附件 2：沙井建造模式

附件 3：消防裝置建議計劃圖

一. 申請總結

申請人：	華東發展投資有限公司 Wah Tung Development Co. Ltd.
場地面積：	約 350 平方米 (包括政府土地約 78 平方米)
法定圖則：	八鄉分區計劃大綱核准圖
圖則編號：	S/YL-PH/11 (於 17.10.2006 已展示)
申請所屬 用途地帶：	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點：	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段及毗連政府土地
申請用途及期限：	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程
租約性質：	集體官約農業用地

二. 引言

A. 背景

1. 申請地點位於八鄉分區計劃大綱核准圖 S/YL-PH/11 的「鄉村式發展」地帶("V")內。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 雖然場地過往曾提出規劃許可申請，基於申請地點曾經發展，基本設施齊備。申請人希望將申請地點的發展納入規管，以便明正言順地發展，故此提交是次臨時申請。
3. 申請地點面積約 350 平方米，場地有 4 個上蓋及構築物，均以金屬搭建，樓高一層，編號分別為 1、2 及 A、B。1 號上蓋面積約 41 平方米，高度約 3.7 米；下方為構築物 A，高度約 3 米，以 20 呎貨櫃改建為臨時商店及寫字樓。2 號上蓋面積約 30 平方米，高度約 3.7 米，為汽車美容停泊區，以提供汽車美容服務時的暫時停泊。構築物 B，面積約 7 平方米，高度約 3.7 米，用途為洗手間。擬議樓面總面積約 78 平方米，佔申請地點約 22.3% 的土地，(附圖 3：場地佈局設計圖)
4. 毗鄰土地過去多次成功取得許可的用途，與申請地點相近。
5. 申請人於提交申請前，已經徵詢區內人士及相關政府部門意見，對此申請沒有提出反對。
6. 申請人提交此申請，希望將場地納入規管，以便明正言順地發展。此申請發展屬過渡性質，不會帶來長遠或產生偏差影響。發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
7. 場地發展悠久，於多年前進行了地基平整，基本設施齊備。在過去申請取得許可期間，曾落實執行了所有附帶條件工程，並獲有關方面接納。是次申請，申請人會以原有的附帶條件工程設計為基礎，聘請具經驗的公司協助進行及施工，並於意向書內已附上附帶條件工程建議計劃。實施的附帶工程，包括渠務及消防裝置。這些附帶條件工程會以符合有關方面要求為目的。相信各政府部門和附近居民所關注的問題，都能透過實施一系列附帶條件而得到解決。(可參閱附件 1：渠務建議計劃圖及附件 2：消防裝置建議計劃圖)

B. 已進行合理步驟

1. 場地涉及兩幅土地，於提交申請前，申請人已進行了合理步驟，於申請地點張貼通告，並以掛號形式，將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以通知申請地點內之土地擁有人有關發展事宜。

C. 土地用途

1. 申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段及毗連政府土地。總面積約 350 平方米，當中涉及 78 平方米政府土地。申請地點涉及兩幅鄉村式發展地，地段為：新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段；根據土地註冊處記錄，申請地點屬集體官約農業用地，租期由 1898 年 7 月 1 日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。

三. 規劃意願

A. 申請紀錄

1. 申請地點鄰近地段自一九九八年起，已多次獲得城市規劃委員會批准作臨時用途許可，涉及八個成功取得許可記錄，申請用途大致相同。
2. 下文是地段過去八次成功取得許可的檔案資料。

檔案編號	A/YL-PH/130
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 12 個月)
結果	27/02/1998 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/265
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 12 個月)
結果	12/03/1999 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/321
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 3 年)
結果	03/03/2000 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/455
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	09/01/2004 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/488
場地面積	約 364 平方米 (包括政府土地約 104 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	28/01/2005 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/514
場地面積	約 360 平方米 (包括政府土地)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	09/06/2006 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/850
場地面積	約 350 平方米 (包括政府土地約 94.50 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務) (為期 3 年)
結果	20/11/2020 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/880
場地面積	約 350 平方米 (包括政府土地約 94.50 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時商店及服務行業 (汽車展銷場) (為期 3 年)
結果	11/06/2021 在有條件下取得臨時性質的許可

3. 從過去八次成功取得許可的個案得知，鄰近場地一直從事類近的發展。總體而言，與過去場地成功取得許可的個案比較，是次申請的用途相同，而申請範圍規模相約。

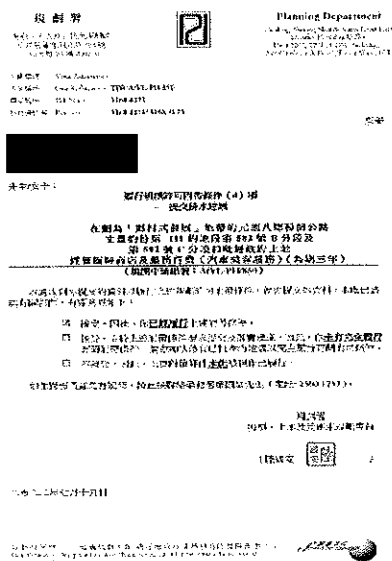
B. 符合規劃意向

1. 此申請用作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期3年以及相關填土工程用途，除了要根據八鄉分區計劃大綱核准圖 (S/YL-PH/11) 的規劃意向，亦需符合城規會發表的規劃指引編號13G的要求。(可參閱附圖1:場地大綱圖及附圖4:場地填土工程圖)

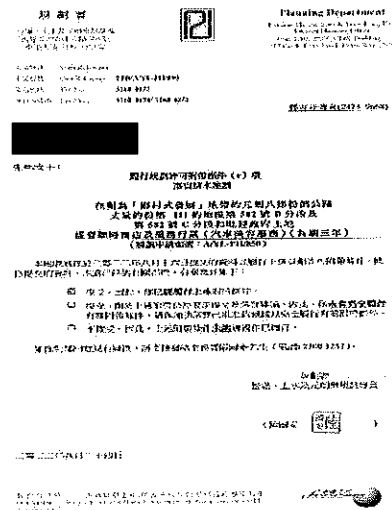
2. 此申請發展並非「露天貯物及港口後勤用途」類別的發展。申請地點位於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 的「鄉村式發展」(V) 地帶內。申請用途屬臨時性質，與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突，發展能善用鄉郊土地，與四周具鄉郊特色的土地用途並非不相協調，不會妨礙落實「鄉村式發展」的長遠規劃意向。臨時商店及服務行業(汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程的用途申請，屬於「鄉村式發展」內第二欄的用途類別，須先按條例16向城規會申請，可能在有附帶條件下獲准的用途類別。
3. 申請地點曾經發展，已進行土地平整，所有基本設施齊備。而參考過去經驗，申請地點會有限制作業時間及禁止工場活動。
4. 申請人提交此申請，希望將發展名正言順納入規管之內。此申請發展屬過渡性質，不會帶來長遠或產生偏差影響。發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。

B. 落實執行附帶條件工程

1. 在前申請(個案編號:A/YL-PH/850)取得許可期間，已落實執行了全部附帶條件工程。當中包括：提交及落實排水建議、提交及落實消防裝置建議。以下是由規劃署發出，證明完成了附帶條件工程的書面通知。



(d) 符合渠務署署長或城規會要求信件(提交排水設施建議)



(e) 符合渠務署署長或城規會要求信件(落實排水設施建議)

規劃署
 地址：上環德輔道中
 電話：2343 3333
 傳真：2343 3333

Planning Department
 地址：上環德輔道中
 電話：2343 3333
 傳真：2343 3333

規劃署
 地址：上環德輔道中
 電話：2343 3333
 傳真：2343 3333

Planning Department
 地址：上環德輔道中
 電話：2343 3333
 傳真：2343 3333

致：[Redacted]

有關：[Redacted]

關於申請可獲撥款 (a) 項
 一 撥款項的建議

在「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉村除公餘地第 111 號地段 302 號 B 分區及第 302 號 C 分區和地政政府土地撥款項的建議 (A/YL-PH/850) (計劃 3 年)

本局於二零一二年十一月二十二日提交書信，以履行上列各項條件。茲將提交書信內容，在地址列明如下：

- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。
- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。
- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。

如有任何查詢，請與渠務署渠務處主任 (電話：2333 7777)。

渠務署
 渠務、上水及環境地政處
 (簽署) [Signature]

二零一二年三月八日

致：[Redacted]

有關：[Redacted]

關於申請可獲撥款 (b) 項
 一 落實消防裝置建議

在「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉村除公餘地第 111 號地段 302 號 B 分區及第 302 號 C 分區和地政政府土地撥款項的建議 (A/YL-PH/850) (計劃 3 年)

本局於二零一二年十一月二十二日提交書信，以履行上列各項條件。茲將提交書信內容，在地址列明如下：

- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。
- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。
- 接受，因此，本局將履行上列各項條件。

如有任何查詢，請與渠務署渠務處主任 (電話：2333 7777)。

渠務署
 渠務、上水及環境地政處
 (簽署) [Signature]

二零一二年三月八日

(g) 符合渠務署署長或城規會要求信件(提交消防裝置建議)

(h) 符合渠務署署長或城規會要求信件(落實消防裝置建議)

- 是次申請乃前申請 (個案編號：A/YL-PH/850) 的延續，申請地點會繼續沿用及執行以前申請 (個案編號：A/YL-PH/850) 的附帶條件工程，以履行城市規劃條例第 16 條附件之要求。確保申請地點的發展，不會對環境帶來任何負面影響。
- 申請人願意對申請地點的附帶條件工程負責。會聘請具經驗的公司協助，繼續執行所有附帶條件工程，對已有設施進行保養，提交排水設施的狀況記錄。於意向書內已附上相關的附帶條件工程建議計劃。
- 消防工程建議計劃，會於申請獲通過後，由消防署的認可的承辦商「實力消防防盜工程有限公司」提交。

四. 場地內容

A. 地型及面積

1. 場地位於新界元朗八鄉粉錦公路沿線，有行車通道連接粉錦公路，可經錦上路接通元朗道路網。(可參閱附圖 1:場地大綱圖及附圖 3:場地佈局設計圖)
2. 場地地型平坦，涉及兩幅「鄉村式發展」土地，總面積約 350 平方米，包括 78 平方米政府土地。(可參閱附圖 2:場地位置圖)
3. 場地東北面為主要出入口。出入口有行車路可供車輛使用。

B. 場地現況

1. 申請地點於 1998 年已開始發展，進行了地基平整工作，地面鋪築成硬地表，容易去水。
2. 申請地點目前已在營運，基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。
3. 申請地點發展悠來已久，於過去取得許可時，差不多每一次都能完成所有附帶條件工程。
4. 申請地點發展屬臨時性質，設施簡單容易還完，發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

五. 發展內容

A. 場地設計

1. 場地申請用作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程用途，設計簡單，場內設有私家車泊車位。申請人亦會在場地內進行相關的附帶條件工程。(可參閱附圖 3：場地佈局設計圖)
2. 場地上蓋面積約 78 平方米，佔場地約 22.3%土地，即場地設計圖內，1、2 方格線的部份。構築物 A 位於上蓋編號 1 之內，為一個 20 呎貨櫃改建，面積約 41 平方米，作臨時商店及寫字樓用途。上蓋編號 2，面積約 30 平方米，作為汽車美容臨時停泊區，構築物 B，面積約 7 平方米，作洗手間用途。
3. 汽車美容服務區佔面積約 100 平方米，佔場地約 28.6%土地，即場地設計圖內，有斜線的方塊部份。
4. 場地共設 2 個私家車泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊。訪客泊車位每個面積 2.5 米 X 5 米，2 個訪客泊車位共佔面積約 25 平方米，佔場地約 7.1%的土地。訪客泊車位即場地設計圖所示，場地內北面的長方形 P 字方格。
5. 用作流動空間的面積約 100 平方米的土地，佔場地 28.6%土地，即場地設計圖內的未有指示的空白部份，流動空間具緩衝及協調作用，並符合消防條例要求。

B. 使用比例及內容

1. 申請地點會設置二個上蓋物及二個構築物。二個上蓋編號為 1，2，二個構築物號為 A 及 B，共佔面積約 78 平方米，佔申請地點約 22.3%土地。上蓋即場地設計圖所示，編號 1 至 2 的交叉方塊。構築物 A 位於上蓋編號 1 之內，為一個 20 呎貨櫃改建，面積約 41 平方米。上蓋物 2 面積約 30 平方米，構築物 B 面積約 7 平方米。
2. 上蓋及構築物詳細資料如下：

上蓋及構築物		樓高 / 高度	上蓋面積	用途
1	金屬搭建及	單層 / 約 3.7 米	約 41 平方米	臨時商店及寫字樓
A	貨櫃改建	單層 / 約 3 米		
2	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 30 平方米	汽車美容暫泊區
B	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 7 平方米	洗手間

C. 營運性質

1. 此申請作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程用途；發展是以小型商店及服務行業為主，不會有人留宿，除提供汽車美容服務，場地都處於靜止狀態。
2. 場地不設工場，不涉及維修工作，亦無易燃物品。上述兩項的發展，需要的運輸工作極為輕微，交通流量極低；不會發出引人注意的聲響，也不會對附近環境構成任何負面影響。

D. 開放時間

1. 場地開放時間，為星期一至星期日，每日早上九時至下午六時，包括公眾假期。下午六時至翌日早上九時，不會進行夜間作業。
2. 必要的運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

E. 跟進工作

1. 申請人會委託消防署認可的承辦商，安裝合規格的防火設備，以履行附帶條件的要求。
2. 場地會委託專業管理公司，管理環境衛生，維修及保養附帶條件工程設備(包括渠道系統、消防設施)。並按時派員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。

F. 運輸及交通

1. 場面位於元朗八鄉粉錦公路沿線，出入口（閘門）設於申請地點東北面，有行車通道接駁粉錦公路。出入口位置寬敞明確，可供如消防車之類的緊急車輛進入。行車通道連接粉錦公路，貫通新界道路網絡，方便往來各處。（可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 2：場地位置圖）
3. 場地東北面大閘出入口闊度達 5 米以上，連接新隆圍村的車輛通道，出大閘後向左行駛即連接至粉錦公路路段。此乃橫台山新隆圍村村民及申請地點的主要車輛出入口通道，大閘外地下設有黃色方格及「出入口、請勿泊車」的提示字眼，以免被阻塞。
4. 此行車通道屬小路出大路，小路路口兩邊均無上蓋物阻擋視線。連接粉錦公路的一段行車通道屬直路，並無彎位，有良好而足夠的視野，車輛可順利駛入粉錦公路。大閘出入口至粉錦公路之路段，由古至今一直沿用，相安無事，亦並無改變。

5. 行車通道由場地使用者開闢，已取得業主同意，地段多屬私人物業。場地使用者會負責，包括：管理、維修及保養等工作。
6. 場地開放時間，為星期一至星期日，每日早上九時至晚上六時，包括公眾假期。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。
7. 除了上述關於標題發展涉及的運輸外，場地亦會有員工上班車輛，員工車輛都屬私家車。員工上下班及午餐時間都會使用一次汽車。場地已設有 2 個私家車車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊，員工使用車輛流量極為輕微，對附近交通不會構成影響。
8. 場地運輸工作並無迫切性，所有運輸工作都會在事前預約，場地使用者可完成控制運輸時間，運輸工作可按交通情況靈活調配，完成避開交通繁忙時間。而基於保安考慮。場地不歡迎閒雜車輛進入。進入場地裝卸的貨車，都會在進場前由職員預約通知。在良好的管理下，絕不會出現輪候及阻塞交通的情況。

六. 結論

1. 場地申請沒有進一步的繁衍，自 1998 年以來，場地曾一再取得規劃許可，足以證明場地用途與周圍環境配合。
2. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源。申請屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合。場地不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會對同區規劃意向帶來長遠或產生偏差影響。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
3. 場地發展可提高地區治安的警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒垃圾、泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。政府亦可以將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
4. 此申請已進行一系列的附帶條件工程。包括了：渠務及消防裝置工程。附帶條件工程實施以後，有效降低地區出現水浸的可能。各政府部門和附近居民所關注的問題，都已透過實施規劃許可附帶條件工程而獲得解決。
5. 於提交申請前，已徵詢過區內人士，並未收到任何反對意見。
6. 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，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。
7. 此申請經過周詳計劃，發展內容和規模都與附近環境相符，不會對環境帶來負面影響；而發展屬過渡性質，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請。