

申請理由

申請地點位於新界元朗大棠丈量約份第 118 約地段第1559號(部分)、第1560號、第1563號、第1564號、第1565號、第1566號、第1567號、第1568號、第1570號和毗連政府土地，總面積約 1896 平方米，涉及約 30 平方米政府土地，總樓面面積為 410 平方米，由成利工程有限公司提出申請作臨時汽車修理工場及露天存放建築材料（為期3年）及填土工程。

申請人受元朗南發展計劃第二期發展工程影響，因此現發掘新位置作搬遷，團隊已於六月份諮詢發展局及有關部門。受影響範圍約 2950 平方米，其涉及規劃為：A/YL-TYST/1008，用途為臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬、建築機械及建築材料/回收物料連附屬工場及包裝活動（為期 3 年）。此規劃與原址的用途大致相同，申請範圍及樓面面積相約但都比原有場地小。

申請地點需要進行平整，因此需進行填土，填土位置面積約 1896 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。

申請地點位於大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20的「農業」地帶。申請地點共涉及 9 幅私人土地，申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 7 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	18	18	3	1	金屬搭建	辦公室
構築物2	153	153	7	1	金屬搭建	汽車修理工場
構築物3	182	182	7	1	金屬搭建	汽車修理工場
構築物4	9	9	3	1	金屬搭建	電錶房
構築物5	12	12	3	1	金屬搭建	洗手間
構築物6	18	18	3	1	金屬搭建	辦公室
構築物7	18	18	3	1	金屬搭建	辦公室

露天存放建築材料部份佔面積約 164 平方米，佔申請地點約 8.65% 土地。餘下面積約 1322 平方米的土地，佔申請地點約 69.80% 土地會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

場地出入口（閘門）設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁大樹下西路，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。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

同時，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。

大樹下西路實況照片



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。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，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，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。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。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點的車輛都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對附近交通構成壓力。

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：

	星期一至六		每小時車輛出入次數
	輕型貨車		
	入	出	
09:00 - 10:00	0	0	0
10:00 - 11:00	2	2	4
11:00 - 12:00	2	2	4
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	2	0	2

15:00 - 16:00	2	2	4
16:00 - 17:00	0	2	2
17:00 - 18:00	0	0	0
<p>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。</p>			

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。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。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。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。倘若政府有意發展申請地點，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。