

規劃綱領

根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條 規劃許可申請

申請用途：擬議臨時「汽車修理工場附設露天貯放車輛及零件」用途及相關填土工程 (為期 3 年)

申請地段：新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地

規劃顧問：

現代規劃及建築顧問有限公司

2026 年 8 月

1. 引言

本規劃綱領旨在根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，就位於新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地的擬議臨時「汽車修理工場附設露天貯放車輛及零件」用途及相關填土工程，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。

擬議用途為期 3 年，屬於《城市規劃條例》下須取得城規會許可的「第二欄」用途，故提交本申請以供城規會考慮。

2. 申請地點資料

2.1 位置與面積

地段編號：丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地

所在地區：新界元朗廈村

規劃區域：屯門及元朗西區

土地面積：635 平方米

2.2 現行土地用途地帶

申請地點現時劃為〈農業地帶〉，並受廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12 所規管。

2.3 申請人與土地擁有人關係

申請人為本申請地段的土地擁有人。

3. 擬議用途詳情

3.1 擬議用途性質

申請擬議臨時「汽車修理工場附設露天貯放車輛及零件」用途，包括以下活動：

1. 汽車維修及保養工場(附屬性質)
2. 露天貯放車輛(包括私家車、輕型貨車等)
3. 露天貯放汽車零件及配件

3.2 營運參數

- 許可有效期： 3 年 (臨時性質)
- 營運時間：上午 9 時至晚上 6 時 (星期一至六)；星期日及法定假期休息
- 工場活動限制：建議限制夜間作業，晚上 6 時至翌日上午 9 時不得進行任何工場活動；星期日及公眾假期不得作業
- 禁止活動：不得在申請地點內進行切割、拆卸、熔解、噴漆或涉及危險品處理的活動

發展參數	擬議數值 / 詳情
地盤面積 (Site Area)	約 635 平方米 (包括 143 平方米政府土地)
總樓面面積 (Total GFA)	約 327.88 平方米
地積比率 (Plot Ratio)	約 0.5163
上蓋面積 (Site Coverage)	約 51.63 %
建築物數目,用途, 面積及高度	主要由 2 組臨時單層構築物, 採用臨時金屬支架及鐵片組成
	1. 汽車維修工場 – 高度不多於 6 米 2. 流動廁所 – 高度不多於 3 米

3.3 填土工程詳情

- 填土範圍：申請地點內指定區域
 - 填土面積 635 平方米
 - 填土厚度： 0.3-1.5 米
- 填土物料：採用碎石、輕石矢，確保排水暢通及土地穩定性
- 工程目的：為擬議用途提供平整及穩固的地面，避免積水及對周邊環境造成不良影響

4. 規劃評估

4.1 土地用途協調性

本申請地點位於 廈村邊緣 地區，周邊土地用途包括 露天貯存及墓地，與周邊環境的協調性需要透過實施規劃許可附帶條件加以確保。

申請地點鄰近曾有同類用途獲批的先例（參閱下方申請編號對照表），顯示該區對此類臨時用途不會影響長遠規劃意向及不良先例。

獲批申請編號對照表

申請編號

申請用途

A/YL-HTF/1182 擬議臨時露天存放建築材料（為期 3 年）及相關填土工程

A/YL-HTF/1152 臨時露天存放建築材料連附屬辦公室（為期 3 年）及相關填土工程

A/YL-HTF/1198 擬議臨時露天存放建築材料及相關填土工程（為期 3 年）

A/YL-HTF/1207 擬議臨時露天存放建築材料及相關填土工程（為期 3 年）

A/YL-HTF/1123 擬議臨時回收中心(五金)(為期 3 年)

4.2 對周邊環境的潛在影響

(a) 交通影響

申請地點的提供主要兩個出入口設於北面，闊度 6 米，員工私家車泊車位 2 個，場內設有車輛緩衝區，提供足夠空間供車輛移動，確保不會讓車輛在外面排隊；安排交通督導員管理交通，交通指示牌，保障行人安全，預計進出申請地點之車輛數量（見下圖），相信不會對現有區內交通及主要道路造成額外的負荷及影響。

預計車輛進出數量如下：

時段	私家車/輕型貨車		出入
	進	出	總車次(每日)
上午非繁忙時段 車次 (上午 8:00-上午 9:00)	2	0	2

上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	1	1	2
非繁忙時段 車次 (上午 10:00-下午 5:00)	4	4	8
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	2	2
非繁忙時段 車次 (下午 6:00-上午 8:00)	0	0	0

(b) 環境影響

擬議汽車維修工場及露天貯物用途可能產生以下環境影響：

- 噪音：維修活動及車輛進出會產生噪音，須透過限制營運時間及活動類型加以管制
- 確保沒有 5.5 噸或以上大型車輛進出
- 廢水排放：汽車維修可能產生含油廢水，須設置適當的隔油設施，確保廢水排放符合渠務署及環保署規定
- 視覺影響：露天貯放車輛及零件可能影響景觀，須透過圍板措施緩解
- 空氣質素：禁止噴漆等產生揮發性有機化合物的活動，並限制引擎空轉時間

(c) 排水影響

填土工程及擬議用途可能改變地面徑流模式。須確保：

- 填土工程不會阻塞現有排水渠道
- 按照渠務署規格設置 U 型排水渠收集雨水,集水井及隔沙井等排水設備;
- 提交擬議排水圖及排水設施予渠務署審批

(d) 景觀及園境影響

申請地點沒有須要保育的樹木。

(e) 消防設備及滅火水源

- 申請範圍內加裝滅火筒;
- 構建物之間保持最少 2 米闊距離;
- 申請位置 50 米範圍內設有消防栓,可提供滅火水源予消防人員進行救火需要;



4.3 與規劃意向的關係

根據城規會規劃指引編號 13G 城規會該地段為 <第二類地區>：在該範圍內作露天貯物及港口後勤用途，若申請人能證明擬議用途不會對周邊地區造成不良影響，或有關技術問題可透過規劃許可附帶條件解決，城規會可考慮批出規劃許可

申請人須證明本申請符合以下條件：

1. 申請地點不位於即將推展的新發展區範圍內，或擬議用途不會影響新發展區的實施時間表
2. 用途與周邊環境兼容，不會對鄰近地帶造成無法緩解的環境滋擾
3. 申請人已採取足夠的紓緩措施，以符合各政府部門的要求

5. 建議的規劃許可附帶條件

為確保擬議用途不會對周邊環境造成不良影響，申請人願意遵守以下規劃許可附帶條件（參考城規會同類申請的條件）：

5.1 作業限制條件

1. 營運時間限制：在規劃許可有效期內，晚上 6 時至翌日上午 9 時不得在申請地點進行任何作業

2. 假日作業限制：在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業
3. 活動類型限制：在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、噴漆、洗車或其他涉及危險品處理的工場活動

5.2 環境及設施條件

1. 排水設施保養：在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養
2. 消防裝置：在批給規劃許可之日起計六個月內，提交消防裝置建議，並須符合消防處處長的要求
3. 排水系統評估：在批給規劃許可之日起計六個月內，提交擬議排水建議書予渠務署審批

5.3 土地回復原狀

該規劃申請屬臨時性質,如需要將來可隨時復耕

7. 總結

本申請擬議於元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地，進行為期 3 年的臨時「汽車修理工場附設露天貯放車輛及零件」用途及相關填土工程。

申請人確認：

1. 擬議發展符合城規會指引編號 13G;
2. 願意遵守城規會施加的規劃許可附帶條件，包括作業時間限制、禁止特定活動、樹木及排水設施保養等；
3. 將提交所需的技術評估，以證明擬議用途不會對周邊環境造成不可接受的不良影響；
4. 理解規劃許可屬臨時性質，有效期為 3 年，期滿後如需繼續營運須另行申請續期。

基於上述考慮，申請人懇請城規會考慮批給規劃許可。