

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3278 號餘段

臨時汽車維修工場連附屬辦公室及儲物用途 (為期 3 年)

申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P. 1
2. 申請原因-----P. 2
3. 補充說明-----P. 3
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-5

擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條，提交有關元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3278 號餘段的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時汽車維修工場連附屬辦公室及儲物用途。
2. 申請地點位於錦繡花園大道附近，在《米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖核准圖編號 S/YL-MP/8》上劃為「商業/住宅」。
3. 申請地盤面積為約 267 米，上蓋面積約 220 平方米，露天地方面積為 47 平方米，上蓋覆蓋率約 82%。
4. 申請地點將設有 6 個臨時構築物，總樓面面積約 236 平方米，用途如下：
構築物 1：辦公室及儲物室，每層面積約 16 平方米，2 層高，高度不多於 7 米，總面積約 32 平方米；
構築物 2：儲物室，面積約 16 平方米，1 層高，高度不多於 3.5 米；
構築物 3：儲物室，面積約 16 平方米，1 層高，高度不多於 3.5 米；
構築物 4：接待處，面積約 16 平方米，1 層高，高度不多於 3.5 米；
構築物 5：儲物室，面積約 16 平方米，1 層高，高度不多於 3.5 米；
構築物 6：金屬遮雨蓬，面積約 220 平方米，1 層高，高度不多於 8 米；
5. 擬議發展的臨時汽車維修工場主要維修私家車，為附近駕車的居民服務。
6. 申請地點涉及 1 個臨時私家車停泊車位 (位於維修工場內)，主要是給維修車輛在維修時臨時停泊。
7. 申請地點涉及 1 個臨時私家車上落貨車位 (構築物 1 前面)，主要是給待維修車輛臨時上落的。
8. 擬議發展的營運時間為星期一至星期六早上 10 時至下午 6 時，不包括公眾假期。

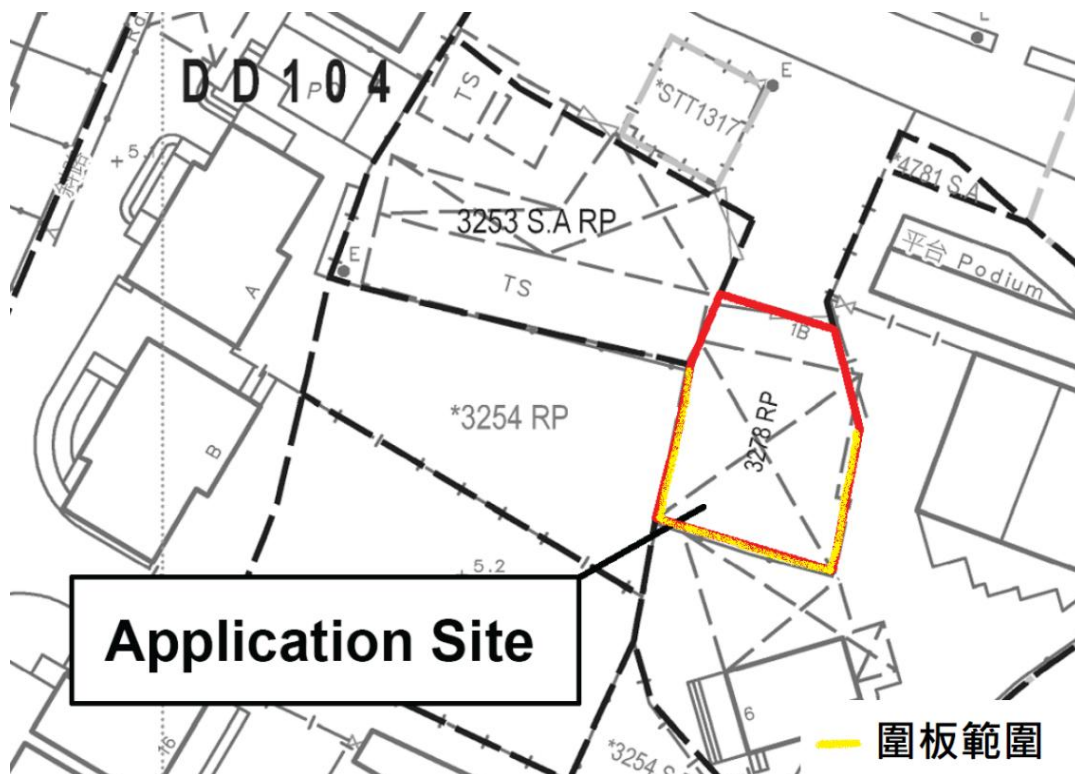
申請原因

1. 申請地點涉及一個先前的規劃申請：A/YL-MP/366，由於之前因為早前申請人未能如期履行規劃許可附帶的規劃條件（渠務工程及消防裝置建議書），在18個月後申請就被撤銷，不夠時間落實渠務工程及消防工程，於是申請人重新提交本申請以要求城市規劃委員會批准為期三年的規劃許可，希望貴處能重新考慮，申請人承諾這次會履行所有附帶條件。
2. 申請地點的面積約為267平方米，根據米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖核准圖編號S/YL-MP/8，申請地點現時被規劃為「商業/住宅」。
3. 擬議申請用途為臨時汽車維修工場，不屬於第一或第二欄的准許用途，須先向城規會申請。
4. 擬議發展並非貨倉或露天存放用途，屬小規模運作，與規劃意向「商業/住宅」並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
5. 擬議發展是在申請地點上設5個已存在的由貨櫃改建的臨時上蓋構築物及1個金屬Shelter，不涉及大型基建工程。
6. 申請用途屬臨時性質，不會有任何損害周邊環境設施，不會安裝霓虹燈光招牌；夜間不會有音響播放及商業推銷活動，也不會產生光害滋擾，不會有過大的噪音聲浪問題，不會影響附近環境及民居。
7. 申請人會採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的緩解環境影響措施，以盡量舒緩擬議發展對環境造成的滋擾。
8. 申請地點的工作人員約2-3人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
9. 擬議發展有充分的理由支持，當中包括以下規劃考量因素：
 - * 附近有大量民居，大部份都有駕駛，擬議申請的汽車維修工場能提供服務給他們，提供方便；
 - * 符合「商業/住宅」地帶的規劃意向；
 - * 擬議發展屬臨時三年的性質，不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展；
 - * 附近亦有大量維修車房，與附近的環境協調；
 - * 擬議發展並不會造成任何不良的交通、園藝及景觀影響；及
 - * 符合有關環境考慮的相關條例 / 指引。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准元朗米埔丈量約份第104約地段第3278號餘段作為期三年的臨時汽車維修工場連附屬辦公室及儲物用途。

補充說明

1. 申請人確認不會在 open area 進行任何汽車維修工作，申請人只會在 Repair Workshop Area 進行汽車維修工作。
2. 在同一時段，每次只有一輛汽車在 Repair Workshop Area 內進行維修。
3. 申請地點不會有重型車輛駛入。
4. 申請地點會用圍板圍起，圍板高度不高於 3 米 (10 呎)，圍板範圍見下圖，並會加設隔音物料，減少噪音。
5. 申請人會在營業時間內進行維修，在營業時間以外不會有任何汽車維修工作，盡量將噪音減少，不會影響附近環境。
6. 申請人不會在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統。



擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及 1 個私家地段，擬議發展涉及 6 個上蓋構築物。申請人早前已向地政處申請短期豁免書，正在等部門批准。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以錦鏞花園大道轉入。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 1 個臨時私家車停泊車位（位於維修工場內），主要是給維修車輛在維修時臨時停泊；申請地點涉及 1 個臨時私家車上落貨車位（構築物 1 前面），主要是給待維修車輛臨時上落的。

申請用途是車輛維修工場，是採取預約制的，如客人想把車輛駛過來維修，需預先致電預約，看是否有空位。由於地方有限，申請人每次也只能維修一輛私家車，因此沒有預約的車輛是不能駛進，也不能在工場外等候，申請人會安排他們在安全的情況下掉頭離開，確保不會影響周邊交通。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時汽車維修工場的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時汽車維修工場，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時汽車維修工場，不會帶來重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途涉及一個流動洗手間，位於構築物 1 內，申請人會租用流動洗手間，並安排承辦商定期來吸糞和清潔。

8. 渠務方面

申請人會按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

9. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，
並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准
元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 3278 號餘段作為期不超過三年的臨時
汽車維修工場連附屬辦公室及儲物用途。