

申請理由

申請地點位於新界元朗丈量約份第115約地段第1510號和延展地段餘段（部分）及毗連政府土地，位於南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11 的「未決定用途」地帶內，總面積約 1010 平方米 (包括政府土地約 158 平方米)。由陳錦雄提出申請作擬議臨時商店及服務行業(汽車零件)及公眾停車場(只限私家車)連附屬電動車充電設施(為期3年)。

申請人是次遞交的規劃申請與檔案編號：A/YL-NSW/304 的發展用途相約，當時批准用途為臨時商店及服務行業（地產代理）及公眾停車場（私家車）（為期3年），於 25/11/2022在有條件下批給臨時性質的許可。

由於 A/YL-NSW/304 被撤銷許可，且申請人希望修改土地用途，因此需提交規劃申請。其撤銷原因是上一個申請人即前租客未能在 25/05/2024 或以前履行附帶條件 (f) 提交排水建議，(g) 落實排水建議 及 (e)項落實消防裝置建議。

現時，申請人為陳錦雄，與前申請人即前租客毫無關係，因此再次提交規劃申請作臨時商店及服務行業(汽車零件)及公眾停車場(只限私家車)連附屬電動車充電設施(為期3年)。申請人承諾盡力做好所有附帶條件，待規劃申請批出便會立刻請渠務及消防顧問公司製作有關建議。

申請地點共涉及一幅私人土地。申請地點地型不規則，近似長方形，地勢平坦。場地共有 10 個構築物，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	3	3	3	1	金屬搭建	保安室
構築物 2	4	4	3	1	金屬搭建	電錶房
構築物 3	78	78	4	1	金屬搭建	電動車充電站
構築物 4	15	15	4	1	金屬搭建	儲物室
構築物 5	18	18	4	1	金屬搭建	避雨棚
構築物 6	36	36	4	1	金屬搭建	避雨棚
構築物 7	92	92	8.1	1	金屬搭建	商店及服務行業、 洗手間

構築物 8	30	30	4	1	金屬搭建	避雨棚
構築物 9	18	18	4	1	金屬搭建	電動車充電站
構築物 10	2	2	3	1	金屬搭建	儲能裝置

其餘露天的位置佔場地約 714 平方米，佔場地 70.69% 的土地，會作車輛迴轉空間及行人通道。所有汽車零件皆會使用私家車作運送，不會使用輕型、中型或重型貨車。

洗手間排污方面，場地洗手間是臨時式廁所，會有便槽，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為600升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需設置化糞池。

申請地點開放時間分了兩個部分，商店及服務行業營運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。公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每天 24 小時。

商店及服務行業營運方面，是作銷售汽車零件，例如：頭燈、水箱、皮帶、剎車盤迫力碟等。商店由附近原居民經營，屬小規模經營並非大集團的加盟連鎖商店。場地所有員工共有 4 人，申請地點設計力求簡單。場地不會涉及任何公共廣播系統或揚聲器。場地不涉及燃燒、溶解、汽車清洗及拆卸。

公眾停車場營運方面，申請人會以時租形式出租車位予有需要人士，他們可透過電話掃二維碼租用車位。若有需要，場內員工亦會協助。場內設有 19 個電動私家車充電泊車位，每個面積 5 米 x 2.5 米。當中 14 個車位的充電器為快速充電器，可同時提供最少120kW - 250kW 額定功率。餘下 5 個車位的充電器為中速充電器，可同時提供最少 7kW - 11kW 額定功率。場內出入車次流量低且穩定，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，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：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至日		
	私家車		
	入	出	每小時車輛出入次數
00:00 - 01:00	0	0	0

01:00 - 02:00	0	0	0
02:00 - 03:00	0	0	0
03:00 - 04:00	0	0	0
04:00 - 05:00	0	0	0
05:00 - 06:00	0	0	0
06:00 - 07:00	1	0	1
07:00 - 08:00	1	1	2
08:00 - 09:00	0	1	1
09:00 - 10:00	2	0	2
10:00 - 11:00	0	2	2
11:00 - 12:00	0	0	0
12:00 - 13:00	5	0	5
13:00 - 14:00	0	5	5
14:00 - 15:00	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	0
16:00 - 17:00	4	0	4
17:00 - 18:00	5	4	9
18:00 - 19:00	5	5	10
19:00 - 20:00	5	5	10
20:00 - 21:00	0	5	5
21:00 - 22:00	0	0	0
22:00 - 23:00	0	0	0
23:00 - 24:00	0	0	0

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。

場地出入口（閘門）設於場地東邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 9 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可經青山公路一元朗段進入申請地點。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。

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。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。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。