

Justifications 理由

一、引言及申請背景

本申請旨在支持在新界八鄉丈量約份第 111 約地段第 3083 號, 894 號 A 分段, 894 號 B 分段及 895 號 (“申請地點”) , 面積約 3,595.06 平方米, 座落於八鄉分區計劃大綱核准圖 (圖則編號: S/YL-PH/11) 上的「鄉村式發展」地帶。根據該大綱圖的註釋, 擬議「公眾停車場(貨櫃車除外)」及電動車充電站為「加油站」均屬「鄉村式地帶」地帶內的第二欄用途, 需先向城市規劃委員會(“城規會”) 提出申請。

擬議公眾停車場附設電動車充電站提供私家車泊車位 74 個, 其中 40 個為充電泊車位。

擬議營運時間為星期一至日(包括公眾假期) 24 小時運作。

本報告將詳細闡述, 此擬議臨時發展不僅完全符合所有相關的規劃準則, 更能為八鄉地區乃至整個新界西北帶來顯著的規劃效益, 且不會對周邊環境、交通或鄉村特色構成負面影響。因此, 我們懇請委員基於以下理由, 批准是次規劃申請。

二、主要申請理由

1. 迫切滿足公眾對停車位及充電設施的強烈需求

- **地區停車位短缺：** 八鄉及鄰近地區住宅項目 (如錦田、元朗) 近年發展迅速, 人口及車輛數目持續增長, 但公共停車設施的供應卻嚴重滯後。特別是對於私家車及輕型貨車車主而言, 尋找合法、安全的停車位極為困難, 導致車輛違例停泊於鄉村道路兩旁的情況日益嚴重, 既造成交通擠塞, 亦構成安全隱患。
- **配合電動車普及化政策：** 香港政府正大力推動電動車普及化, 以實現碳中和目標。然而, 新界鄉郊地區的公共電動車充電網絡覆蓋明顯不足, 嚴重窒礙市民轉用電動車的意欲。擬議的充電站將能有效填補該區的服務真空, 為電動車主提供便利, 直接支持政府的環保政策。

2. 善用閒置土地資源, 達致地盡其用

- **臨時及過渡性質：** 申請地點現時為閒置政府土地, 未有具體的長遠發展計劃。擬議發展為期僅三年, 具明確的臨時性和過渡性, 能在此空窗期內充分利用該土地資源, 為

社區提供極需的服務，避免土地閒置造成的環境衛生（如雜草叢生、非法傾倒廢物）和管理問題。

- **不會妨礙長遠規劃：**此臨時用途不會對該地點長遠的「鄉村式發展」規劃意向構成任何永久性的影響或障礙。一旦土地有長遠發展計劃，停車場設施可迅速遷移並恢復原狀，靈活性極高。

3. 完善鄉郊配套，支持鄉村發展

- **服務鄉村社區：**「鄉村式發展」地帶的規劃意向包括為現有鄉村提供配套設施。現代鄉村居民同樣擁有停車及車輛充電的需求。擬議發展能為附近村民及訪客提供便捷的停車和充電服務，提升鄉村生活質素，是支持鄉村現代化發展的重要配套。
- **減少違泊，改善鄉村環境：**通過提供合法的停車位，能有效減少車輛在狹窄村路違例停泊的情況，從而改善鄉村的道路交通秩序、提升道路安全（特別是對於緊急車輛通行），並美化鄉村環境。

4. 項目設計充分考慮環境及交通影響

- **低衝擊發展：**擬議發展為露天停車場，建築工程規模極小，主要為平整地面、鋪設輕質混凝土防止車輛行駛造成塵物料及採用貨櫃改裝成充電樁。項目不會進行大規模挖掘或興建高層結構，對周邊自然環境、景觀、排水系統的影響將減至最低。
- **交通影響輕微：**申請地點西面設有 8 米闊的出入口連接至粉錦公路，車輛同同時進出，並預留足夠車輛緩衝空間，不會因車輛排隊導致周邊道路網絡造成額外負荷。如需要我們可聘任交通顧問提供詳細的交通評估報告，證明項目不會引致交通擠塞，並會設計安全的出入口布局。
- **環境管理措施：**我們承諾實施一系列緩解措施，包括安裝適當的照明（配以遮光罩避免光污染）、圍欄和綠化邊界以緩解景觀影響、並制定良好的管理計劃以確保場地運作寧靜、整潔、有序。

5. 符合可持續發展原則

- 擬議發展同時滿足了「社會」、「環境」和「經濟」三重可持續發展基線：
 - **社會：**解決社區需求，改善交通安全。
 - **環境：**推動綠色運輸，善用閒置土地。
 - **經濟：**創造少量就業機會（如管理員），並以可負擔的收費提供服務。

三、 總結

綜上所述，此擬議臨時公眾停車場及電動車充電站項目，是在充分考慮八鄉地區實際需要和規劃情況後提出的善意申請。項目能善用閒置土地、滿足迫切公共需求、支持政府環保政策、改善鄉村交通環境，且其臨時性質確保了不會損害該地點長遠的規劃潛力。

基於上述申請的理據,希望城市規劃委員會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請。

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

From: [REDACTED]
Sent: 2025-10-20 星期一 11:18:08
To: [REDACTED]
Subject: Supplementary information A/YL-PH/1092
Attachment: DD111 LOT 894 DRAINAGE_2025-10-20.pdf; DD111 LOT 894 VEHICULAR ACCESS_2025-10-20.pdf; Site Photo for Access Road.pdf; 補充資料.pdf; DD111 LOT 894 LAND FILL_2025-08-26.pdf

Ref.: A/YL-PH/1092

Dear Ms. Leung (Plan D)

Attached the supplementary information for your record.

Proposed land fill finishing about 29.35MPD with Light – weight concrete.

Regards

Yetroy Investment Limited
Date: 20-10-205

補充資料 (規劃申請編號: A/YL-PH/1092)

擬議停車場主要以月租形式, 服務對象是下輦村村民, ,預計車輛進出架次:

該道路闊度由 3.5 米至 8 米闊

預計車輛進出數量

時段	私家車		出入 總車次(每日)	出入 總車次(每小時)
	進	出		
上午非繁忙時段 車次 (上午 7:00-上午 9:00)	15	15	30	15 / 小時
上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	5	5	10	10 / 小時
非繁忙時段 (上午 10:00-下午 5:00)	30	30	60	8.5 / 小時
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	5	5	10	5 / 小時
非繁忙時段 (下午 6:00-下午 9:00)	20	20	40	13 / 小時
非繁忙時段 (下午 9:00-下午 7:00)	10	10	20	2 / 小時

申請人:

益禾投資有限公司