

Justifications 理由

1. 符合現行規劃意向，申請屬臨時性質，不影響長遠發展

申請地點面積約為 695.48 平方米，根據《東涌谷分區計劃大綱圖 S/I-TCV/3》，該地點現劃為“鄉村式發展”地帶。是次擬議的臨時商店及服務行業（蔬菜及雜貨店）連同附屬寫字樓及貯物用途，屬於該地帶的第二欄用途。根據城市規劃和土地用途管制的基本原則，本申請屬臨時性質（為期三年），旨在延續原有的服務功能，並不會對申請地點的長遠規劃意向造成負面影響。

2. 過往規劃許可的重整申請，並非新例，不會造成不良先例

城市規劃委員會曾於該申請位置批准編號為 TPB/A/I-TCV/20 的規劃許可，為期三年。是次申請實為續期申請的重整。由於協助申請人跟進及處理日常檔的員工已離職，未能在原許可有效期內及時申請續期，因此需要重新遞交此申請。過往獲批的規劃許可所附帶的所有條件（包括消防處、渠務署的附帶條件）已全部履行，申請人亦持續繳清地政總署豁免書的費用。因此，本申請是基於特殊情況下，並非尋求新的規劃許可，不會構成不良規劃先例。

3. 服務鄰近鄉村社群，滿足村民日常需要

申請人“長盛興業貿易有限公司”為上述申請地段的現行土地擁有人。公司長期秉持薄利多銷的原則，為鄰近村民提供服務。員工人數約 6 人，每日貨量大約輕型貨車 10-15 車次，是次申請延續以往的經營模式，主要經營蔬菜及乾貨直銷，旨在服務石榴埔村、黃家圍及龍井頭村等村民。

為配合村民的日常需要，申請人計畫從內地進口蔬菜、日用品及乾貨食糧。由於選址無需負擔大型商場的高昂租金，故能以低成本價銷售，惠及村民。同時，該位置鄰近滿東街市及公共停車場，上落貨非常方便。因此，將零售店搬遷至（或繼續保留在）申請位置，是滿足該區村民實際生活需要的最佳方案。

4. 發展規模及設計與環境協調，不構成不良影響

擬議發展的規模及佈局與過往獲批的方案維持不變，具體細節如下：

- **面積及高度**：申請面積 695.48 平方米，上蓋面積 424.4 平方米。建築物為一層高臨時構築物，由貨櫃、隔熱板及鐵柱搭建，高度不多於 5 米。
- **內部設施**：場內設有寫字樓、員工休息室、蔬菜貯存室、乾貨及蔬菜零售區、一組流動廁所及遮陽簷篷。
- **消防安全**：擬議範圍內已安裝消防安全設備，不會對火警救援工作構成影響。

5. 交通及物流安排妥善，不影響鄰近交通

為確保鄰近交通暢順，是次申請嚴格規管物流安排：

- **落貨安排**：所有進貨車輛（蔬菜）將于滿東邨公共停車場進行落貨。
- **場內運輸**：乾貨及蔬菜將由人手以手推車從停車場運送到申請位置。

- **車輛管制**：擬議範圍內不准訪客泊車及車輛進出，確保不會對鄰近交通造成影響。

6. 環境保護措施周全，不污染周邊環境

申請人承諾採取一系列環保措施，確保發展不會對周邊環境帶來負面影響：

- **噪音控制**：場內不會設置任何揚聲器，以儘量減少對周邊地區的噪音滋擾。
- **污水處理**：擬議範圍內已安裝污水及化糞池系統，妥善處置場內廁所廢物及污水，避免對周遭環境造成污染。
- **景觀協調**：擬議發展的性質、形式及佈局均與周邊的鄉郊自然風貌協調，不會影響附近環境原有風土特色。

7. 營業時間配合村民習慣

擬議用途的營業時間為星期一至星期日上午 8 時至下午 6 時，公眾假期照常營業，完全配合村民的日常購物習慣。

總結

綜上所述，是次申請與以往獲批的規劃申請的用途，規模完全不變，延續服務鄰近鄉村社群的功能。申請已充分考慮交通、消防、排水及污水處理設施等多方面因素，並已制定周全的緩解措施。懇請 貴會及有關部門從優考慮，批准是次臨時規劃申請，以惠及東涌谷一帶的村民。

申請人：長盛興業貿易有限公司

日期：18-3-2026

另附上相關文件：

1. 履行及落實排水設備之完工信件
2. 履行及落實消防設備及滅火水源之完工信件
3. 地政署豁免書之單據

規 劃 署

西貢及離島規劃處
新界沙田上禾輋路1號
沙田政府合署15樓

**Planning Department**

Sai Kung and Islands District Planning Office
15/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin,
New Territories

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/I-TCV/20
電話號碼 Tel. No.: 2158 6051
傳真機號碼 Fax No.: 2890 5194

傳真 [REDACTED] 及郵遞

九龍長沙灣道650號
中國船舶大廈19樓09室
現代規劃及測量顧問有限公司
(經辦人: Leo WONG)

黃先生:

履行規劃許可附帶條件(a)項
在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第1約地段
第1386號餘段, 第1387號及第1395號餘段
經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/I-TCV/20)

你於本年12月6日提交的排水建議收悉。

有關擬履行規劃許可附帶條件(a)項, 即在批給規劃許可之日起計六個月內(即在2023年4月14日或之前)提交排水建議, 渠務署署長對你提交的排水建議沒有意見, 因此本署現正式通知你已**完全履行**規劃許可附帶條件(a)項。然而, 就有關規劃申請而言, 你需要提交相關文件, 證明該排水建議的落實符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求, 以履行規劃許可附帶條件(b)項。

如你有任何疑問, 請與本署張兆鴻先生(電話: [REDACTED]) 聯絡。

規劃署署長

(鄧翠儀女士



代行)

2022年12月9日

副本抄送:
渠務署署長

(經辦人: 徐可羅娜女士)

傳真: [REDACTED]

規 劃 署

西貢及離島規劃處
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 15 樓



Planning Department
Sai Kung and Islands District Planning Office
15/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin,
New Territories

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/I-TCV/20
電話號碼 Tel. No. : 2158 6051
傳真機號碼 Fax No. : 2890 5194

傳真 [REDACTED] 及郵遞

九龍長沙灣道 650 號
中國船舶大廈 19 樓 09 室
現代規劃及測量顧問有限公司
(經辦人：Mr. Leo WONG)

黃先生：

履行規劃許可附帶條件(b)項
在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段
第 1386 號餘段，第 1387 號及第 1395 號餘段
經營臨時商店及服務行業（蔬菜及雜貨店）連附屬辦公室及貯物用途（為期三年）
(申請編號 A/I-TCV/20)

你於本年 6 月 7 日提交有關落實排水建議的來函收悉。

有關履行規劃許可附帶條件(b)項，即在批給規劃許可之日起計九個月內
(即在 2023 年 7 月 14 日或之前)落實排水建議，渠務署署長對你已履行落實排
水建議沒有意見，因此本署現正式通知你已完全履行規劃許可附帶條件(b)項。

如你有任何疑問，請與本署張兆鴻先生（電話：[REDACTED]）聯絡。

規劃署署長

(鄧翠儀女士 [REDACTED] 代行)



2023 年 6 月 13 日

副本抄送
渠務署署長

(經辦人：凌浩賢先生)

傳真：[REDACTED]

規 劃 署

西貢及離島規劃處
新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署15樓



Planning Department
Sai Kung and Islands District Planning Office
15/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin,
New Territories

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/I-TCV/20
電話號碼 Tel. No.: 2158 6051
傳真機號碼 Fax No.: 2890 5194

傳真 [REDACTED] 及郵遞

九龍長沙灣道650號
中國船舶大廈19樓09室
現代規劃及測量顧問有限公司
(經辦人: Leo WONG)

黃先生:

履行規劃許可附帶條件(d)項
在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第1約地段
第1386號餘段, 第1387號及第1395號餘段
經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/I-TCV/20)

你於本年10月28日提交有關消防裝置及滅火水源的建議收悉。

有關擬履行規劃許可附帶條件(d)項, 即在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議, 消防處處長對你提交的消防裝置及滅火水源的建議沒有意見, 因此本署現正式通知你已完全履行規劃許可附帶條件(d)項。消防處處長的其他意見載於附件一, 請你留意和跟進。然而, 就有關規劃申請而言, 你需要提交相關文件, 證明該消防裝置及滅火水源建議的落實符合消防處處長或城規會的要求, 以履行規劃許可附帶條件(e)項。

如你有任何疑問, 請與本署張兆鴻先生(電話: [REDACTED])聯絡。

規劃署署長

(鄧翠儀女士



代行)

2022年11月29日

規 劃 署

西貢及離島規劃處
新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署15樓



Planning Department
Sai Kung and Islands District Planning Office
15/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin,
New Territories

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/I-TCV/20
電話號碼 Tel. No. : 2158 6051
傳真機號碼 Fax No. : 2890 5194

傳真 [REDACTED] 及郵遞

九龍長沙灣道650號
中國船舶大廈19樓09室
現代規劃及測量顧問有限公司
(經辦人: Leo WONG)

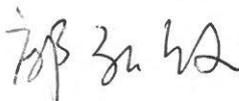
黃先生:

履行規劃許可附帶條件(e)項
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第1約地段
第1386號餘段, 第1387號及第1395號餘段
經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/I-TCV/20)

就你於本年6月6日提交有關落實消防裝置和滅火水源建議的資料,本署已諮詢消防處的意見。消防處處長認為規劃許可附帶條件(e)項已履行,因此本署現正通知你已完全履行規劃許可附帶條件(e)項。

如你有任何疑問,請與本署張兆鴻先生(電話:[REDACTED])聯絡。

規劃署署長

(鄭弘毅  代行)

2024年7月12日

副本抄送:
消防處處長

(經辦人:張永熹先生)

傳真: [REDACTED]

WNK/BCLC/SC/s

一般繳款單
GENERAL DEMAND NOTE

香港特別行政區政府
THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

繳款單編號 (只適用於電子繳款)
Demand Note Number (for e-Payment only)

[Redacted]

發單部門 Demand Note Issuing Department

DLO-Islands-Fees Received i.r.o. STW

發單日期 Issue Date

01/12/2025

查詢電話
Enquiry Tel:

28524267

部門檔號 Departmental Reference

[Redacted]

到期繳款日

Due Date

01/01/2026

應繳金額 (S)

Amount Payable (S):

[Redacted]

名稱 Name : 長盛興業貿易有限公司
地址 Address : [Redacted]

注意:

- 如無註明到期繳款日，即此單已到期繳付，請盡早繳交。有關繳款細則，請參閱此繳款單背頁。
- 郵寄付款將不獲發回收據，請保留此繳款單的上半部分作為記錄。
- 如對繳款單上資料有疑問，請致電左上角查詢電話與發單部門聯絡。

Notes:

- If no due date is specified, this demand is due on presentation. Please make payment as soon as possible. For payment instructions, please see overleaf.
- No receipts will be issued for payments by post. Please retain the upper portion of this demand note for your records.
- For any further enquiries about the demand note, please contact the issuing department. The telephone number is shown on the top left corner of this demand note.

網上繳款 — 快捷！方便！

www.try.gov.hk

繳交政府帳單

網上繳款詳情

Internet Payment — Fast! Convenient!

www.try.gov.hk

Payment of Government Bills

Internet Payment details

繳款項目 Particulars

金額 Amount (S)

SHORT TERM WAIVER FOR [Redacted]
LOT NOS. 1386 R.P., 1387 AND 1395 R.P.
IN D.D. 1 TUNG CHUNG, LANTAU ISLAND
FOR THE PERIOD OF 3 MONTHS
FROM DUE DATE

Total

[Redacted]

以下機印所示金額，經已收訖。RECEIVED THE SUM IMPRINTED BELOW

請使用電子帳單服務 - 簡易!即時!環保!
Please enrol for e-GDN -Easy! Real Time! Eco-friendly!
(請瀏覽 Please visit <https://gdns.try.gov.hk>)