

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Kary Ka Wai HO/PLAND

寄件者: Chong Hermose <[REDACTED]>
寄件日期: 2026年1月6日星期二 11:25
收件者: TPB Submission/PLAND
副本: Kary Ka Wai HO/PLAND
主旨: s.16 Application No: A/SK-HC/370 -回應部門意見**(以此電郵為準)
附件: HC_370_回應部門意見_20260106.pdf; 附件1 : A_SK-HC_370_swept path.pdf; 附件2 : 申請報告書及擬議發展的計劃細節.pdf
類別: Internet Email

城規會/規劃處 :

您好。

有關 s16 規劃申請編號 : A/SK-HC/370 , 現附上申請人回應部門意見 , 請查收。

這電郵將取代之前遞交過的文件。

如有什麼問題 , 請隨時聯絡我。

謝謝。

Ms Chong
([REDACTED])

Planning Application No. A/SK-HC/370

Table A: Responses to Departmental Comments

	Departmental Comments	Responses
	Traffic Engineering (NTE) Division, Transport Department	
1	<p>The scale of the drawing of swept path analysis was not provided, please review. Please indicate the length of vehicle of the swept path analysis.</p>	有關車輛的出入路徑路線圖，請看附件1。
2	<p>It is noted in the Planning Statement that the temporary shop might serve as a pick-up point for online delivery. Please review if the loading and unloading facility is adequate, and review the width of the proposed vehicular access.</p>	現時申請人會取消擬議商店用作給自提點，會更改 Planning Statement，請看附件 2。
3	<p>Please demonstrate the proposed development would not adversely impact the road users (including pedestrians and motorists) of Ho Chung Road.</p>	<p>申請地點是商店，並且位置在私人土地上，而且有出入口，不會影響行人使用蠛涌路。</p> <p>至於對駕駛人士的影響，申請人會在營業時間內安排職員負責管理申請地點的出入口車輛流量管制，每天預計只有一輛汽車出入申請地點用作臨時上落貨用途，每次有送貨車輛要進入申請地點時，司機都需預先通知該職員，等職員通知司機才進入申請地點，而該職員亦會站在申請地點的出入口協調車輛出入，指揮交通，確保不會有車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。申請人會在申請地點的入口安裝車輛出入感應警報器。每當有車輛靠近申請地點出入口時，警報器會發出聲響，提醒周邊行人這裡將有車輛出入，叫他們注意路面交通。</p>

【伍星】防雨型高分貝警報器 WS-5321 220V 警鈴 LED閃光 感應式 警示 車輛出入 車道 安全 台灣製造



車輛出入感應警報器

	Departmental Comments	Responses
	Lands Department	
(a)	Regarding the proposed site area of the Lots, please be informed this office cannot verify it at this stage. The applicant should ensure the area for the lots in the submission is correct.	有關申請地點的面積，申請人在政府的地理資料地圖用工具量度，申請地點的兩個地段合共約 396 方米，與申請文件的 400 平方米接近，請看附圖。
(b)	<p>According to para. 6(A)(d) of the application form, the Lots are provided with an existing vehicular access from Ho Chung Road.</p> <p>However, the Lots do not immediately abut Ho Chung Road and any motor vehicles driving in or out of the Lots via the proposed vehicular access as shown on the indicative plan attached to the application form would pass through a strip of Government land adjoining to their southern boundaries. The applicant should note that there is no guarantee to the grant of any right of access on the said Government land, and it is subject to comments of relevant Government departments and the applicant should provide details of such access arrangement for comments by the relevant Government departments.</p>	申請人知悉。
(c)	<p>If the application is approved, the Lots owner shall apply to this office for a Short Term Waiver (STW) to permit the structures proposed to be erected within the Lots. The application for STW will be considered by the Government in its capacity as a landlord and there is no guarantee that it will be approved. The STW, if approved, will be subject to such terms and conditions including the payment of waiver fee and administrative fee as considered appropriate by LandsD.</p> <p>Besides, given the proposed use is temporary in nature, only erection of temporary structures will be considered.</p>	<p>申請人知悉。</p> <p>申請人已向地政處申請構築物的短期豁免書，並已繳交行政費用，正在等部門審批 STW 申請。</p>



在政府地理資料地圖量度申請地點的土地面積

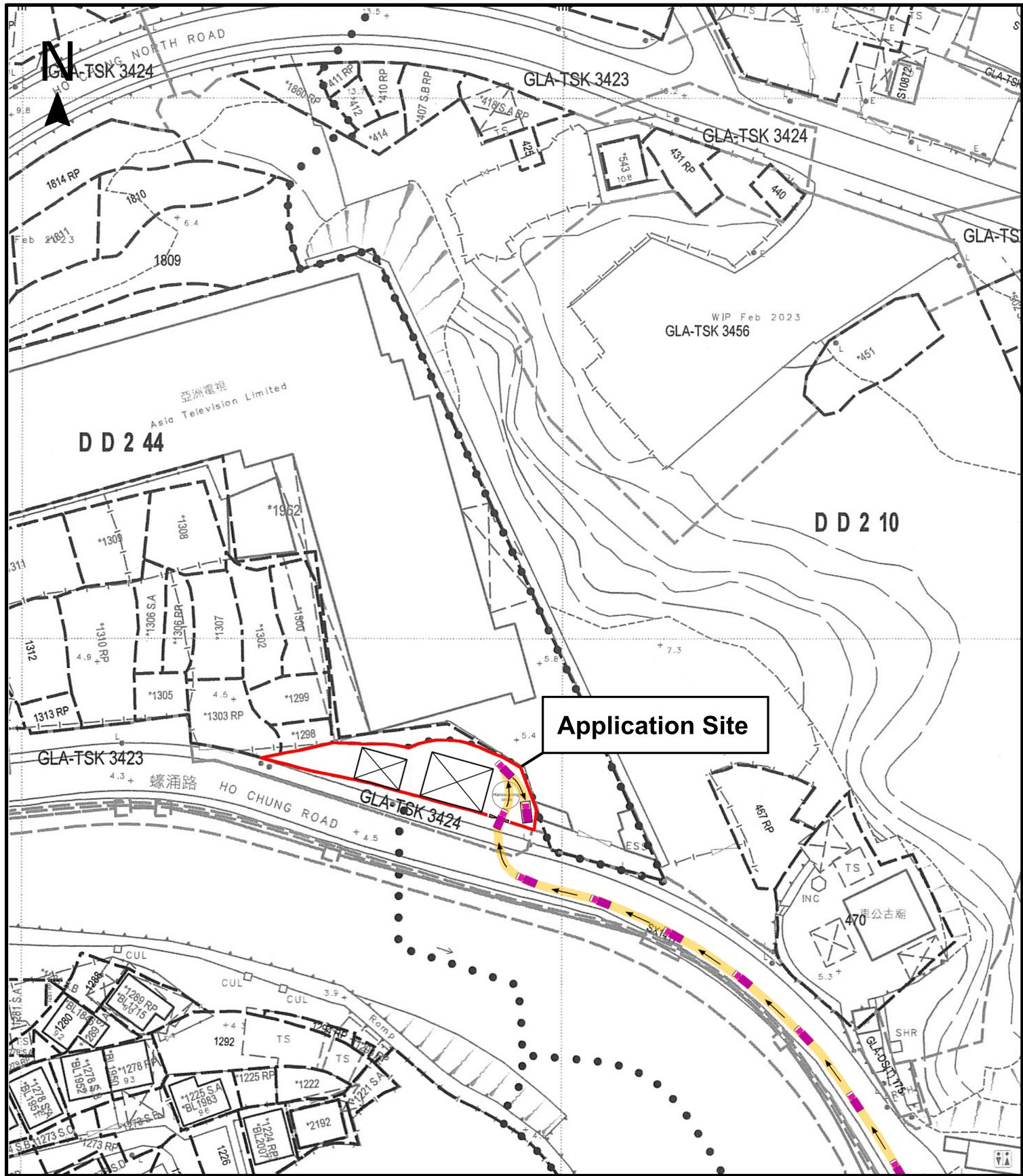
	Departmental Comments	Responses
	Comments from the Director of Electrical and Mechanical Services	
(a)	There is an underground high pressure (HP) town gas transmission pipe running along Hiram's Highway.	申請人知悉。
	In accordance with the "Guidance Note on Quantitative Risk Assessment Study for High Pressure Town Gas Installations in Hong Kong" ("Guidance Note"), for any development proposal within 150 metres from the alignment of the HP town gas pipe that will result in a significant increase in population (living and working), a QRA study is required to assess the potential risks of the development associated with the HP town gas pipe. In this connection, please advise whether significant increase in population is anticipated or not.	<p>擬議發展涉及 2 個構築物，都是商店及服務行業，主要是服務周邊居民。</p> <p>有關預計工作人員及訪客人流，由於申請地點位於鄉村內，並非在鬧市裡，在營業時間內，申請人預計每天在 3-5 個職員上班和合共約 20 個訪客。</p> <p>申請人相信擬議發展只是靜態活動，營業過程沒有任何工程/挖掘，不會影響部門提及的煤氣裝置。</p>
	The project proponent/ consultant/ contractor is also required to observe the Electrical and Mechanical Services Department's requirements on the "Avoidance of Damage to Gas Pipes 2nd Edition" for reference. The webpage address is: https://www.emsd.gov.hk/filemanager/en/content_286/CoP_gas_pipes_2nd_(Eng).pdf	<p>申請人知悉。</p> <p>擬議申請涉及早前一個規劃申請：A/SK-HC/347，相關平整工程已在 2024 年完成（看附圖）。</p> <p>申請人/工程承辦商/使用者沒有發現任何煤氣喉管式裝置，在工程中亦順利，現時只等地政批出 STW，在現場擺放臨時貨櫃用作商店。</p>
	The project proponent should liaise with The Hong Kong and China Gas Company Limited in respect of the exact locations of existing and planned gas pipes/gas installations in the vicinity to the site and any required minimum set back distance away from them during the planning, design and construction stages of the proposed.	



平整工程已完成。

	Departmental Comments	Responses
	Fire Services Department	
(a)	<p>In consideration of the design/nature of the proposal, fire service installations (FSIs) are anticipated to be required. Therefore, the applicant is advised to submit relevant layout plans incorporated with the proposed FSIs to this Department for approval. In addition, the applicant should also be advised as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. The layout plans should be drawn to scale and depicted with dimensions and the nature of occupancy; and ii. The location of the proposed FSIs to be installed should be clearly marked on the layout plans. 	<p>申請人知悉。 在規劃申請批出後，申請人會履行附帶條件遞交消防圖則。</p>
(b)	<p>The applicant is reminded that if the proposed structures are required to comply with the Buildings Ordinance (Cap. 123), detailed fire safety requirements will be formulated upon receipt of the formal submission of general building plans.</p>	<p>申請人知悉。</p>

	Departmental Comments	Responses
	Environmental Protection Department	
(a)	<p>It is noted that the application Site is located next to Ho Chun Road and one of the proposed use would involve medical services/clinic. In this regard, please clarify on the (i) whether there would any diagnostic rooms/wards within the medical services/clinic . In affirmative, please advise on the noise mitigation measures (such as provision of air conditioning system at diagnostic rooms/wards such that these noise sensitive uses do not rely on openable window for ventilation).</p> <p>Besides, please also confirm whether there will be any wastewater arising from the propose medical services/clinic, such as washing basin, etc. If affirmative, the arrangement for collection, handling and disposal of the waste water generated.</p>	<p>擬議用途不涉及中西醫務所，申請人已修正申請報告書及擬議發展的計劃細節，請看附件 2 。</p>



Project 項目名稱:

Proposed Temporary Shop and Services
for a Period of 3 Years at Lot 463 RP in
D.D. 210 and Lot 1297 RP in D.D. 244 in
Ho Chung, Sai Kung

Drawing Title 圖紙標題:

Swept Path
Analysis (In)



Remarks 備註:

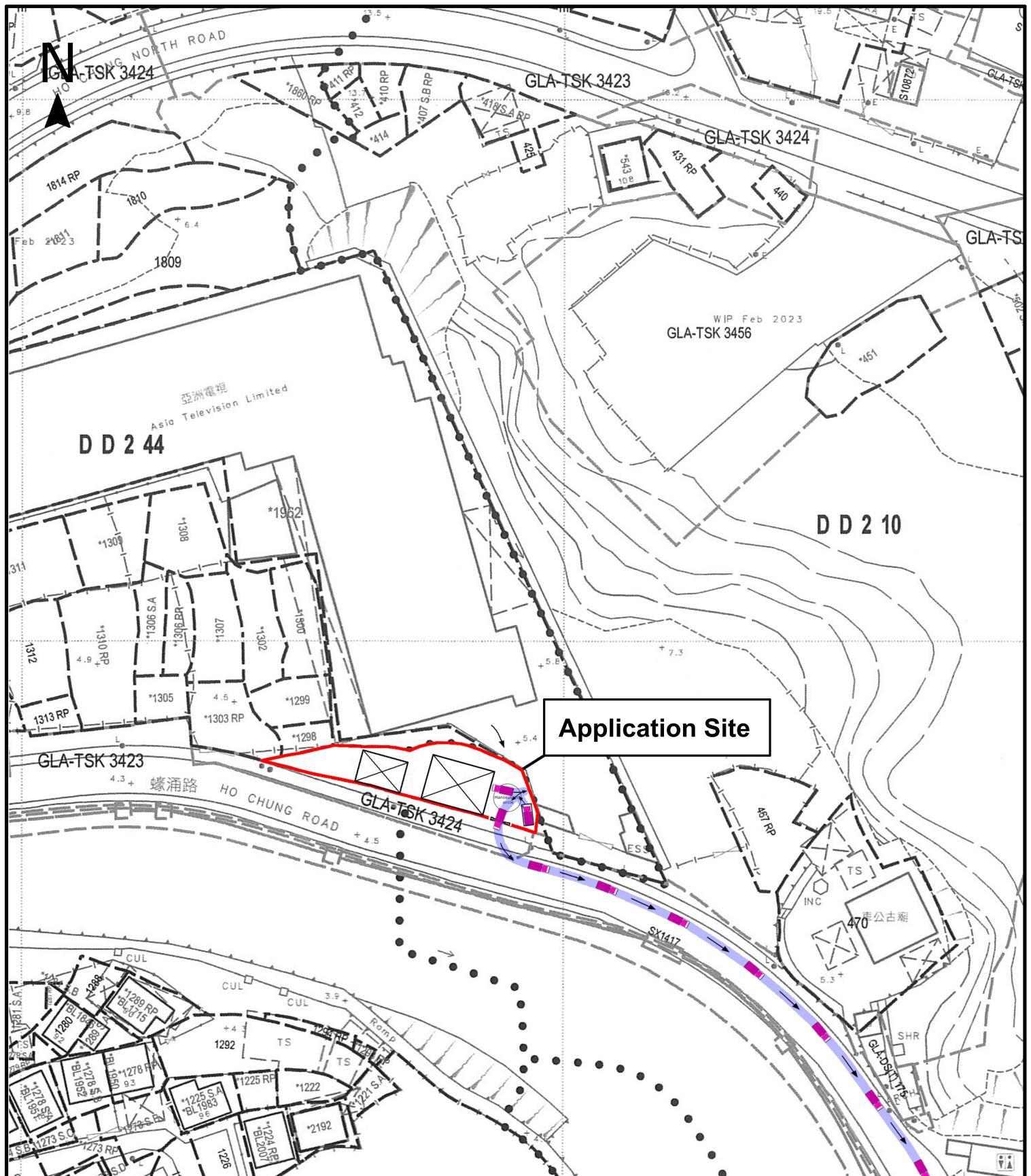
→ In (Width 3.5m)

← Out (Width 3.5m)

Light goods vehicle
(7m x 3.5m)

Drawing No. 圖號:
20240107

Scale 比例:



Application Site



全堅土地規劃

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，提交有關西貢蠔涌丈量約分第 210 約地段第 463 號餘段和丈量約分第 244 約地段第 1297 號餘段的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時商店及服務行業。
2. 申請地點位於西貢蠔涌路附近，在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/13》上劃為「住宅(戊類)」。
3. 申請地盤面積為約 400 平方米，上蓋總面積 180 平方米，露天地方面積為 220 平方米，上蓋覆蓋率為 45%。
4. 申請地點將設有 2 個臨時構築物，總樓面面積不多於 350 平方米，用途如下：
構築物 1：臨時商店及服務行業，兩層高，每層面積約 60 平方米，總面積約 120 平方米，高度不多於 7 米。
構築物 2：臨時商店及服務行業，兩層高，地下面積：120 平方米；1 樓面積：110 平方米；總面積約 230 平方米，高度不多於 7 米。
5. 擬議發展的臨時商店及服務行業，主要包括：便利店及日用品零售、地產代理、雜貨飲品零售等等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點涉及 1 個輕型貨車客上落貨位。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 9 時(包括公眾假期)。

申請原因

1. 申請地點的面積約為 400 平方米，根據蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/13，申請地點現時被規劃為「住宅(戊類)」。
2. 擬議申請用途為臨時商店及服務行業，屬於第二欄的准許用途，須先向城規會申請。
3. 申請地點涉及一個臨時商店及服務行業的規劃許可申請 (A/SK-HC/347)，由於在限期內仍未能如期履行規劃許可附帶的規劃條件 (**因地政處還未批出短期豁免書，未能落實消防及渠務建議工程**)，因此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。
4. 擬議發展是在申請地點上設 2 個由貨櫃改建的簡單臨時上蓋構築物，不涉及大型基建工程，只是臨時商店及服務行業，出售一些與民生相關的日用品、提供雜貨零售或地產代理服務。
5. 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。
6. 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。
7. 申請地點的工作人員約 3-5 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
8. 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，擬議申請的臨時商店能提供服務給他們，提供方便；
 - * 符合「住宅(戊類)」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；
 - * 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新界西貢蠔涌丈量約分第 210 約地段第 463 號餘段和丈量約分第 244 約地段第 1297 號餘段作為期三年的臨時商店及服務行業。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及 2 個私家地段，擬議發展涉及 2 個上蓋構築物。申請人已向西貢地政處申請短期豁免書，正在等待審批。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經西貢蠔涌路前往。

3. 擬議發展的交通安排

申請用途涉及 1 個臨時上落貨位置。除了補給貨品及物資，不會有其他運輸工作。補貨主要用輕型貨車運送，並停泊在臨時上落貨位置，不會影響附近的交通。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時商店的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時商店，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時商店，只是顧客來購物時會產生說話交談的聲音，不會帶來重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途不涉及洗手間，職員/訪客可使用附近的蠔涌村公共廁所。

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
西貢蠔涌丈量約分第 210 約地段第 463 號餘段和丈量約分第 244 約地段
第 1297 號餘段作為期不超過三年的臨時商店及服務行業。