

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

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

擬議臨時商店及服務行業 (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. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.3-4

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、集運自提點或中西醫醫務所等等，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、提供雜貨零售或醫療服務。
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

申點地點涉及 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。