

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界西貢大涌口路徑丈量約份第 217 約

地段第 767 號、769 號及 770 號(部份)

擬議臨時商店及服務行業連附屬辦公室 (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.3-5

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，提交有關新界西貢大涌口路徑丈量約份第 217 約地段第 767 號、769 號及 770 號(部份)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連附屬辦公室。
2. 申請地點位於西貢大涌口路附近，在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上劃為「康樂」。
3. 申請地盤面積為約 420 平方米，上蓋總面積 100 平方米，露天地方面積為 320 平方米，上蓋覆蓋率為約 23.8%。
4. 申請地點將設有 2 個臨時構築物，總樓面面積不多於 200 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 6 米。
 - 構築物 2：臨時辦公室，兩層高，每層面積約 40 平方米，總面積約 80 平方米，高度不多於 6 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、雜貨飲品乾貨零售等，主要為附近的居民提供服務。
6. 申請地點不涉及任何停車位及上落貨位。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 8 時（包括公眾假期）。

申請原因

1. 申請地點之前涉及一個相同用途的規劃申請 (A/SK-PK/294)，因申請人未能完成相關附帶條件(渠務及消防)，該申請已被撤銷，申請人承諾如這次批出，一定會好好完成相關附帶條件。
2. 申請地點的面積約為 420 平方米，根據北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11，申請地點現時被規劃為「康樂」。
3. 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。
4. 擬議發展並非貨倉或露天存放用途，屬社區小規模運作，與規劃意向「康樂」並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
5. 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零售商店。
6. 擬議申請不涉及任何食肆、排污性行業(洗髮店/洗車)，只是一些臨時商店：日用品零售、雜貨飲品乾貨零售等，提供方便給周邊居民。
7. 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。
8. 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。
9. 申請地點的工作人員約 3-4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
10. 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「康樂」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大涌口路徑丈量約份第 217 約地段第 767 號、769 號及 770 號(部份)作為期三年的臨時商店及服務行業連附屬辦公室。

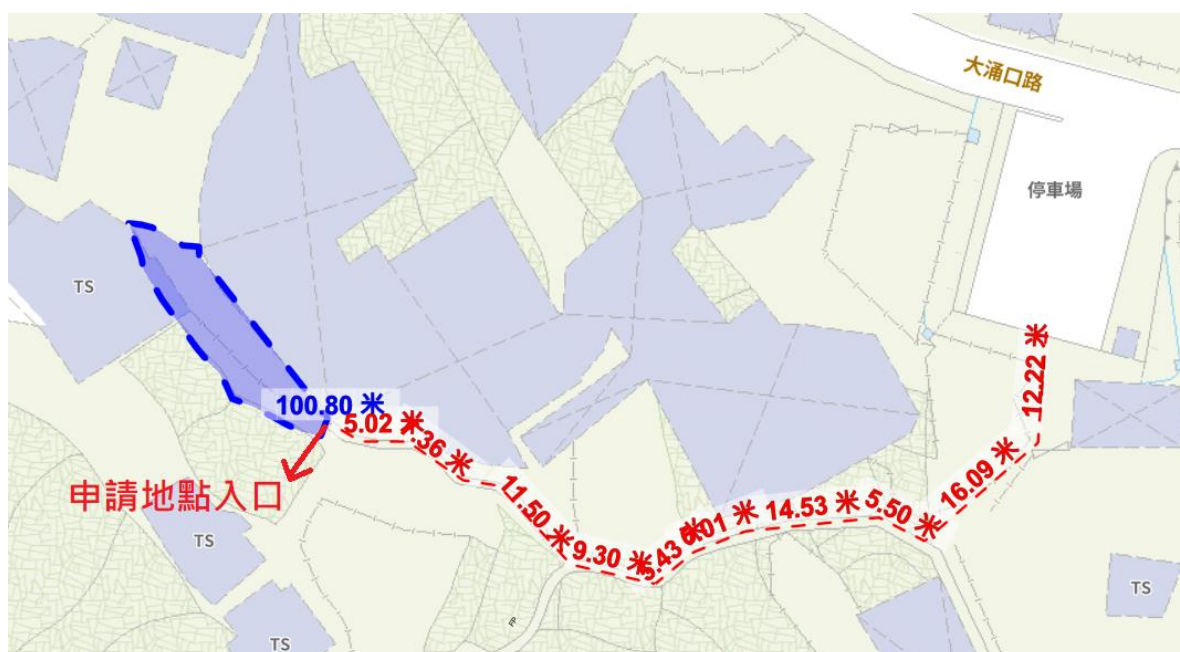
擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及 3 個私家地段，擬議發展涉及 2 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向西貢地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口（行人入口）

申請地點可以經西貢大通口路經鄉村小徑前往，步行距離約 100 米。



3. 擬議發展的上落貨安排

申請用途涉及不涉及臨時上落貨位置。送貨司機會把車輕停泊在大涌口的咪錶停車場（看下圖），之後用手推車運送貨物到申請地點（約 3 分鐘步行距離），補給貨品及物資。補貨主要用輕型客貨車運送，並停泊在咪錶停車場，不會影響附近的交通。



西貢大涌口路 咪錶停車場

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

申請用途不涉及任何洗手間或洗手盆等，如職員/訪客需要使用洗手間，可使用距離申請地點步行 5 分鐘的大涌口公廁。。



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。

10. 斜坡方面【7SE-D/C263 (Sub-Division No. 2)】

申請地點現時已平整好，現場是水泥硬地面，在擬議發展的工程中，申請人會以臨時貨櫃搭建兩個臨時構築物（請看下圖），那些臨時貨櫃會在內地工廠預制好，然後用吊車送來香港，直接擺放在硬地面上，不需要在現場進行搭建工程，過程中不會影響貴處提及的斜坡命令。

斜坡編號 7SE-D/C263 (Sub-Division No. 2)和構築物 2 的距離約 4 米闊。擬議工程也不會影響現有斜坡編號 7SE-D/C263 (Sub-Division No. 2)，因該斜坡比申請地點矮，位於較低的位置，而且是末端，所以擬議工程不會影響到的。

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新界西貢大涌口路徑丈量約份第 217 約地段第 767 號、769 號及 770 號(部份)作為期不超過三年的臨時商店及服務行業連附屬辦公室。