## Previous s.16 Applications covering the Application Site

### Approved Applications

| Application No. | Zoning(s) | Proposed Use(s) | Date of Consideration | Approval Conditions |
|---|---|---|---|---|
| A/SK-HC/340 | "CDA" and area shown as 'Road' | Proposed Comprehensive Residential Development with Minor Relaxation of Building Height Restriction at Phase 2 Site | 9.6.2023 | (a) to (f) |
| A/SK-HC/356 | "CDA", "V" and area shown as 'Road' | Proposed Temporary Public Vehicle Park (Excluding Container Vehicle) for a Period of 3 Years | 8.11.2024 | (g) to (j) |

Note:
Application No. A/SK-HC/356 revoked on 8.5.2025.

Approval Condition(s)

(a) submission and implementation of a revised Master Layout Plan;

(b) submission and implementation of a revised Landscape Master Plan;

(c) design and construction of the proposed road junction;

(d) submission of a revised noise impact assessment and the implementation of the noise mitigation measures identified therein;

(e) provision of water supplies for firefighting and fire service installations;

(f) submission and implementation of a development programme indicating the timing and phasing of the comprehensive development;

(g) submission of a drainage proposal;

(h) implementation of the drainage proposal;

(i) submission of a fire service installations proposal; and

(j) implementation of the fire service installations proposal.

**Rejected Application**

| Application No. | Zoning | Proposed Use | Date of Consideration | Rejection Reasons |
|---|---|---|---|---|
| A/SK-HC/123 | "CDA" | Comprehensive Residential Development | 22.9.2006 (on review) | (1) to (3) |

Rejection Reasons

(1) no/insufficient information to demonstrate no environmental/drainage/sewerage impact(s) and/or industrial/residential interface problem;

(2) proposed phased development would adversely affect the comprehensiveness of the "CDA" development; and

(3) not in line with the Town Planning Board Guidelines for "CDA" zone due to failure to demonstrate the resultant development can be self-contained.

## Government Departments' General Comments

### 1. Land Administration

Comments of the District Lands Officer/Sai Kung, Lands Department:

(a) no objection to the application;

(b) the Site consists of 15 private lots, namely Lots 1016 S.A, 1016 RP, 1017, 1018 S.A, 1018 RP, 1019 S.A, 1019 RP, 1020 S.B, 1020 RP, 1021 S.B, 1021 RP, 1022 RP, 1029, 1030 and 1031 all in D.D. 244 (the Lots). The Lots are Old Schedule Agricultural Lots held under Block Government Lease which contains the restriction that no structures are allowed to be erected without the prior approval of the Government. It is noted from the Planning Statement that there are no structures proposed on and no Government land included in the Site;

(c) the Site falls within the recognized village environs of Ho Chung. No Small House application is involved within the Lots;

(d) as noted from the plan attached to the Planning Statement, no alterations to the existing footpath situated in the northern portion of the Site will be made and 24 hours public access will be permitted;

(e) the Lots are involved in another approved planning application No. A/SK-HC/340 for proposed comprehensive residential development with minor relaxation of building height restriction. This office has received an application for proposed land exchange including the Lots via the applicants' letter dated 1.6.2026; and

(f) regarding the proposed site area of the Site, please be informed that this office cannot verify it at this stage. The applicants are required to ensure all the data including but not limited to the site area stated in the application are correct.

### 2. Landscape

Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department:

(a) no adverse comment on the application from landscape planning perspective;

(b) the Site is situated in an area of settled valley landscape comprising village houses, tree clusters and roads. The proposed use is considered not incompatible with the landscape character of the area;

(c) the Site is covered with wild plants. According to the Application Form, no tree felling will be involved; and

(d) in view of the above, significant adverse landscape impact arising from proposed use is not anticipated.

## 3. Environment

Comments of the Director of Environmental Protection:

(a) no objection to the application;

(b) in view of the scale and nature of the proposed temporary use is for parking private vehicle cars only, no adverse environmental impact is anticipated; and

(c) the advisory comments are at **Appendix IV**.

## 4. Nature Conservation

Comments of the Director of Agriculture, Fisheries and Conservation:

(a) no objection to the application; and

(b) considering that the Site is vacant, he has no comment regarding the planning application from nature conservation perspective.

## 5. District Officer's Comments

Comment of the District Officer (Sai Kung), Home Affairs Department (DO(SK), HAD):

no works projects or facilities of DO(SK), HAD will be affected by the application.

## 6. Other Departments' Comments

The following Government departments have no objection to or no comment on the application:

(a) Chief Highway Engineer/New Territories East, Highways Department;
(b) Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department;
(c) Director of Electrical and Mechanical Services;
(d) Director of Fire Services; and
(e) Head of Geotechnical Engineering Office, Civil Engineering and Development Department.

## Recommended Advisory Clauses

(a) should the applicants fail to comply with any of the approval conditions again resulting in revocation of the planning permission, sympathetic consideration may not be given by the Rural and New Town Planning Committee/Town Planning Board to any further application; and

(b) to note the comments of the Director of Environmental Protection that environmental measures should be implemented following the "Code of Practice on handling the environmental aspects of temporary uses and open storage sites" promulgated by the Environmental Protection Department.

**就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260831-135102-46845 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 11/09/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 31/08/2026 13:51:02 |
| **有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:** | A/SK-HC/378 |
| **「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:** | 先生 Mr. Chan |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

我反對這項A/SK-HC/378申請。因為該申請擬建臨時公共停車場，而停車場入口位於規劃中的巴士站和小型巴士站的位置，附近還有一座為殘疾人和老年人的行人天橋的升降機。我們應預見，當巴士站和小型巴士站遷至此處後，該區域將有大量乘客上下車及候車，私家車的進出也會影響巴士車和小型巴士的進出。此外，停車場入口正對著升降機，這將對殘疾人和老年人構成安全隱患。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential 2

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年09月07日星期一 1:35
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/SK-HC/378 DD 244 Ho Chung

類別: Internet Email

Dear TPB Members,

356 was approved 8 Nov 2024, revoked 8 May 2025.

*"Although the Applicants had genuine intention to proceed with the Proposed Use,* ***due to commercial hardship*** *and operational considerations, they were unable to meet the approval conditions by the required deadline. Furthermore, genuine efforts were made by the Applicant by himself to fulfil the planning approval conditions prescribed but were to no avail."*

So much more the urgent need for housing re the residential development approved under 340.

Mary Mulvihill

---

**From:** [redacted]
**To:** tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
**Date:** Tuesday, 30 July 2024 2:35 AM HKT
**Subject:** A/SK-HC/356 DD 244 Ho Chung

A/SK-HC/356

Various Lots in D.D. 244, Ho Chung, Sai Kung

Site area: About 4,411.07sq.m

Zoning: "CDA", "VTD" and area shown as 'Road'

Applied use: 100 Public Vehicle Park

Dear TPB Members,

So reality bites, there has been an exodus of folk from Sai Kung. Catering establishments are closing down. Solution, lets convert the lower part of the approved 340 residential site to a parking lot. I have friends living there who are desperate to sell but no interest in their properties.

Members should question why the trees on the periphery of the site are not shown on the layout plan. There is no mention of tree felling in the application.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential

Mary Mulvihill

城市規劃委員會秘書：

3

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

**To: Secretary, Town Planning Board**

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

---

有關的規劃申請編號The application no. to which the comment relates **A/SK-HC/378**

意見詳情（ 如有需要，請另頁說明 ）

**Details of the Comment** (use separate sheet if necessary)

**意見請見附頁資料**

RECEIVED
11 SEP 2026
Town Planning Board

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 湯喜桂

簽署Signature 湯喜桂 日期 Date 2026年9月10日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃委員會規劃申請編號 A/SK-HC/378（位於西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段擬議「臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期 3 年）」）提出之反對意見書

本人為西貢區居民，現就申請編號 A/SK-HC/378（擬於西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段興建及營運為期 3 年的「臨時公眾停車場（貨櫃車除外）」）表達強烈反對。經審視申請人提交的申請文件（包括申請表格、規劃綱領及交通影響評估等），本人認為該申請不僅與該區的規劃意向背道而馳，更會對蠔涌及周邊西貢居民的生活質素、交通安全和生態環境造成嚴重的負面影響。

以下為就申請文件作出的具體分析及反對理據：

一、 對社區與居民產生的實質壞處及反對理據

1. 惡化西貢公路及蠔涌一帶的交通擠塞問題
   - **交通瓶頸加劇：** 蠔涌路及西貢公路現時在假日的交通流量已極度飽和，經常出現嚴重車龍。擬議停車場提供大量車位，將直接吸引更多私家車及商用車輛（如輕型/中型貨車、旅遊巴士等）駛入蠔涌一帶，嚴重加劇主要幹道的負荷。
   - **路口出入風險與交通混亂：** 申請地點鄰近主要幹道出入口，車輛進出停車場時需頻繁切線或慢駛，極易引起交通混亂及尾隨碰撞，對現有道路使用者造成極大不便及安全隱患。

2. 破壞鄉郊居住環境與生活質素
   - **噪音及光污染：** 停車場若全天候營運，即使是交由具豐富經驗的停車場管理公司協作營運，車輛引擎聲、車門關閉聲、夜間車頭燈光線及停車場照明系統，依然會嚴重打擾附近蠔涌村及周邊住宅居民的夜間休息。
   - **空氣質素惡化：** 車輛慢駛、廢氣排放及車輛進出揚起的塵土，將無可避免令該區的空氣質素顯著下降，影響居民健康，尤其是長者與幼童。

3. 治安及人車爭路安全隱患
   - **行人安全威脅：** 蠔涌村內及周圍的行人路設施相對有限，大量車輛頻繁進出會極大地增加人車爭路的風險，對步行前往村內或巴士站的村民及小朋友構成直接的安全威脅。
   - **社區治安與雜亂環境：** 臨時停車場往往缺乏有效監管，容易淪為雜物堆放處或非法車輛停泊點，破壞原本平靜安全之鄉郊社區氛圍。

4. 違背地區規劃意向（Planning Intention）
   - 該地段原屬農業或鄉郊保存相關的規劃地帶，設立大型臨時公眾停車場屬於「先破壞、後申請」或不和諧的土地用途，破壞了蠔涌一帶自然與歷史文化村落相融的總體景觀與規劃初衷。

## 二、 對申請人提交文件的分析與質疑

根據申請人提交的相關文件，本人發現以下多項合理性與可行性問題：

1. **交通影響評估（TIA）過於樂觀且未能反映真實情況：**
    - **評估時段不具代表性：** 申請人的交通影響評估僅以平日[2026 年 4 月 27 日(星期一)及 2026 年 6 月 25 日(星期四)]離峰時間之數據為基礎，完全忽略了西貢區在**週末及公眾假期**極端高昂的交通流量，申請人引用該數據作評估欠缺實質的參考價值。
    - **忽略累積交通效應：** 評估未有充分考慮西貢公路沿線其他已批准發展項目所帶來的累積車流量，高估了周邊路網的承載能力。

2. **緩減措施不足且欠缺執行細節：**
    - **缺乏有效的噪音與景觀屏障：** 申請文件未提出足夠的隔音屏障或綠化緩衝帶，無法有效減低對鄰近居民的噪音及視覺衝擊。
    - **管理及營運承諾模糊：** 文件未詳細說明如何防止非授權車輛（如重型貨車或危險品車輛）違規進出，亦缺乏有效的突發交通阻塞應變機制。

3. **「臨時」性質的疑慮：**
    - 申請人雖然申請「為期 3 年」的臨時用途，但此類申請往往在到期後重複申請續期，實質上造成**長期變相佔用**鄉郊土地作商業停車場用途，變相破壞土地長遠的規劃發展。申請人聲稱擬議用途的主要目的，是在申請人向地政總署申請換地期間防止土地閒置，同時緩解該區公眾泊位短缺的情況，並減輕西貢公路的交通壓力。
    - 申請人是否指責政府現時的規劃失當，需要此臨時停車場才得以緩解公眾泊位短缺問題？如果按申請人所述，西貢公路的交通壓力需要減輕，如增加 100 個停車位，引來額外車輛停泊，豈不是直接增加西貢公路的交通壓力？

## 三、 結語與訴求

綜上所述，此項規劃申請（A/SK-HC/378）將顯著惡化西貢及蠔涌區內的交通、環境、治安及居民生活質素，且申請文件未能提供具說服力的數據與解決方案。

本人**懇請城市規劃委員會嚴格把關，否決此項第 16 條規劃許可申請**，以保障西貢居民的切身權益及維護鄉郊環境。

4

**致城市規劃委員會秘書：**

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

**To: Secretary, Town Planning Board**

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

---

有關的規劃申請編號The application no. to which the comment relates **A/SK-HC/378**

意見詳情（ 如有需要，請另頁說明 ）

**Details of the Comment** (use separate sheet if necessary)

**意見請見附頁資料**

RECEIVED
11 SEP 2026
Town Planning Board

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 溫育新

簽署Signature 溫育新 日期 Date 2026年9月10日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃委員會規劃申請編號 A/SK-HC/378（位於西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段擬議「臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期 3 年）」）提出之反對意見書

本人為西貢區居民，現就申請編號 A/SK-HC/378（擬於西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段興建及營運為期 3 年的「臨時公眾停車場（貨櫃車除外）」）表達強烈反對。經審視申請人提交的申請文件（包括申請表格、規劃綱領及交通影響評估等），本人認為該申請不僅與該區的規劃意向背道而馳，更會對蠔涌及周邊西貢居民的生活質素、交通安全和生態環境造成嚴重的負面影響。

以下為就申請文件作出的具體分析及反對理據：

一、 對社區與居民產生的實質壞處及反對理據

1. 惡化西貢公路及蠔涌一帶的交通擠塞問題
   - **交通瓶頸加劇：** 蠔涌路及西貢公路現時在假日的交通流量已極度飽和，經常出現嚴重車龍。擬議停車場提供大量車位，將直接吸引更多私家車及商用車輛（如輕型/中型貨車、旅遊巴士等）駛入蠔涌一帶，嚴重加劇主要幹道的負荷。
   - **路口出入風險與交通混亂：** 申請地點鄰近主要幹道出入口，車輛進出停車場時需頻繁切線或慢駛，極易引起交通混亂及尾隨碰撞，對現有道路使用者造成極大不便及安全隱患。

2. 破壞鄉郊居住環境與生活質素
   - **噪音及光污染：** 停車場若全天候營運，即使是交由具豐富經驗的停車場管理公司協作營運，車輛引擎聲、車門關閉聲、夜間車頭燈光線及停車場照明系統，依然會嚴重打擾附近蠔涌村及周邊住宅居民的夜間休息。
   - **空氣質素惡化：** 車輛慢駛、廢氣排放及車輛進出揚起的塵土，將無可避免令該區的空氣質素顯著下降，影響居民健康，尤其是長者與幼童。

3. 治安及人車爭路安全隱患
   - **行人安全威脅：** 蠔涌村內及周圍的行人路設施相對有限，大量車輛頻繁進出會極大地增加人車爭路的風險，對步行前往村內或巴士站的村民及小朋友構成直接的安全威脅。
   - **社區治安與雜亂環境：** 臨時停車場往往缺乏有效監管，容易淪為雜物堆放處或非法車輛停泊點，破壞原本平靜安全之鄉郊社區氛圍。

4. 違背地區規劃意向（Planning Intention）
   - 該地段原屬農業或鄉郊保存相關的規劃地帶，設立大型臨時公眾停車場屬於「先破壞、後申請」或不和諧的土地用途，破壞了蠔涌一帶自然與歷史文化村落相融的總體景觀與規劃初衷。

## 二、 對申請人提交文件的分析與質疑

根據申請人提交的相關文件，本人發現以下多項合理性與可行性問題：

1. **交通影響評估（TIA）過於樂觀且未能反映真實情況：**
    - **評估時段不具代表性：** 申請人的交通影響評估僅以平日[2026 年 4 月 27 日(星期一)及 2026 年 6 月 25 日(星期四)]離峰時間之數據為基礎，完全忽略了西貢區在**週末及公眾假期**極端高昂的交通流量，申請人引用該數據作評估欠缺實質的參考價值。
    - **忽略累積交通效應：** 評估未有充分考慮西貢公路沿線其他已批准發展項目所帶來的累積車流量，高估了周邊路網的承載能力。

2. **緩減措施不足且欠缺執行細節：**
    - **缺乏有效的噪音與景觀屏障：** 申請文件未提出足夠的隔音屏障或綠化緩衝帶，無法有效減低對鄰近居民的噪音及視覺衝擊。
    - **管理及營運承諾模糊：** 文件未詳細說明如何防止非授權車輛（如重型貨車或危險品車輛）違規進出，亦缺乏有效的突發交通阻塞應變機制。

3. **「臨時」性質的疑慮：**
    - 申請人雖然申請「為期 3 年」的臨時用途，但此類申請往往在到期後重複申請續期，實質上造成**長期變相佔用**鄉郊土地作商業停車場用途，變相破壞土地長遠的規劃發展。申請人聲稱擬議用途的主要目的，是在申請人向地政總署申請換地期間防止土地閒置，同時緩解該區公眾泊位短缺的情況，並減輕西貢公路的交通壓力。
    - 申請人是否指責政府現時的規劃失當，需要此臨時停車場才得以緩解公眾泊位短缺問題？如果按申請人所述，西貢公路的交通壓力需要減輕，如增加 100 個停車位，引來額外車輛停泊，豈不是直接增加西貢公路的交通壓力？

## 三、 結語與訴求

綜上所述，此項規劃申請（A/SK-HC/378）將顯著惡化西貢及蠔涌區內的交通、環境、治安及居民生活質素，且申請文件未能提供具說服力的數據與解決方案。

本人**懇請城市規劃委員會嚴格把關，否決此項第 16 條規劃許可申請**，以保障西貢居民的切身權益及維護鄉郊環境。

敬啟者：

鑑於正在進行的蠔涌新村外圍地盤工程並未按承諾預留足夠空間讓村民進出，為村民(特別是長者及行動不便的村民)帶來嚴重安全問題。現希望收集村民簽名，向相關政府部門申訴，並着其敦促相關工程按回原先承諾，預留足夠闊度小路讓村民安全進出。

RECEIVED
11 SEP 2026
Town Planning Board

請在以下方格簽署：

| | | | |
|---|---|---|---|
| 溫育桂 | | Jenny Siu | 何惠和 |
| 邱太 | 姚小賢 | Lady Law | 馮淑安 |
| 李太 | 溫梓峻 | 蘭秀珍 | 陸寶怡 |
| 陳惠英 | 溫太 | 黃海彥 | Luk Sai Pin |
| 黃鳳鳳 | 欣 | 黃喬等 | Chan Shu To |
| | 吳蓮 | | 任潤平 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 大北明治 | 吳柏謙 | | |
| Kwok Ka Man | Kenneth HM | | 蔡鵬宇 |
| Pun Pui Wa | Ma Siu Ting | | |
| Anna Tse 115- | Kanti Wong | Jay Deng | |
| 潘耀雄 | Jet Tsui | | |
| | | | Angelic Workers |
| | AM | | |
| 許國豪 | | | 張振声 |
| | Ray | 李成 | |
| 吳炳行 | 吳燕玲 | 許友炎 | |
| | | | Kaitlin |


温育新
Toly
郭玉芳

**就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 261015-155730-27967 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 30/10/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 15/10/2026 15:57:30 |
| **有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:** | A/SK-HC/378 |
| **「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:** | 先生 Mr. 溫 |

**意見詳情 Details of the Comment :**

這個位置改建停車場會做成南邊圍路非常多車出入

會影響蠔涌新村和南邊圍村及附近的村民出入

平常南邊圍路是村民行出去坐巴士告公共小巴的必經之路

如果出入車輛數量大增,會構成車輛和路人交通意外的風險

本人極度唔建議批准做停車場

**就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 261029-152313-86231 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 30/10/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 29/10/2026 15:23:13 |
| **有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:** | A/SK-HC/378 |
| **「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:** | 先生 Mr. 温育桂 |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書處

反對規劃申請編號：A/SK-HC/378（西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段擬議臨時公眾停車場）

本人為西貢蠔涌村居民。得悉上述有關在蠔涌設立臨時公眾停車場（貨櫃車除外，為期 3 年）的規劃申請，並備悉申請人於 2026 年 9 月 25 日所提交的進一步資料（回應部門意見及提交排水建議書），本人謹此代表自己及一眾受影響的村民，對該項申請提出強烈反對。主要反對理據陳述如下：

一、 嚴重加劇區內交通負荷，威脅居民出行安全
蠔涌一帶的道路網絡（特別是蠔涌路及連接村落的狹窄通道）本身已非常有限，難以負荷現有的日常車流量。
• 該擬議公眾停車場若獲批准，勢必吸引大量外來車輛頻繁進出，進一步加劇區內的交通負荷。
• 在上下班繁忙時間及假日，區內經常出現車輛擠塞情況。停車場引入的額外車流將嚴重影響村民出入，更令人擔憂的是，一旦發生緊急情況（如火警或救護需求），狹窄的道路被阻塞將嚴重延誤救援時效，直接威脅居民的生命安全。

二、 噪音、廢氣及環境滋擾破壞鄉郊寧靜
申請地點緊鄰鄉郊住宅及傳統村落，停車場運作無可避免會帶來顯著的環境滋擾：
• 噪音與廢氣： 車輛頻繁起動、泊車及引擎空轉將產生持續的噪音及廢氣，嚴重破壞蠔涌原本清幽、宜居的鄉郊環境，直接損害居民的居住質素及身心健康。
• 光污染： 若停車場設置夜間照明設施，其強光亦會對周邊民居構成光滋擾。

三、 排水及水質污染隱患（對提交排水建議書的保留）
雖然申請人已就部門意見提交了排水建議書，但作為實地生活的村民，我們對該地區的

現有防洪及排水能力存有極大保留：

• 蠔涌一帶地勢及水文環境敏感，鄰近自然溪流。過去在暴雨或惡劣天氣下，區內的排水壓力本已不低。

• 停車場鋪裝後的大面積硬化地面會增加雨水徑流，若排水設施稍有不善或日久失修，極易引發水浸，甚至將停車場表面的油污及雜物沖入附近的河道，對當區的生態環境及水質造成難以逆轉的污染。

四、 與長遠規劃意向不符

該地帶並非作大型商業性停車場用途的適宜地點。批准這類臨時停車場容易造成「先破壞、後發展」或不斷續期的大規模車場化趨勢，蠶食鄉郊土地，與蠔涌一帶的整體鄉郊規劃意向及自然生態協調背道而馳。

綜上所述，擬議發展在交通、環境、安全及基建承載力上均存在極大弊端，對當地居民的日常生活造成不可容忍的影響。因此，本人懇請城市規劃委員會以公眾利益及居民福祉為重，否決 是次規劃申請（A/SK-HC/378）。

Seq. 1 9

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

**tpbpd/PLAND**

| | |
|---|---|
| **寄件者:** | [redacted] |
| **寄件日期:** | 2026年10月29日星期四 15:29 |
| **收件者:** | tpbpd/PLAND |
| **主旨:** | 就規劃申請編號 A/SK-HC/378（西貢蠔涌第244約多個地段擬議臨時公眾停車場）提出嚴正反對意見 |
| **附件:** | (2026.10.26) 反對信 - 温育新.pdf |
| **類別:** | Internet Email |

**致：城市規劃委員會秘書處**

**(電郵：tpbpd@pland.gov.hk)**

**就規劃申請編號 A/SK-HC/378（西貢蠔涌第 244 約多個地段擬議臨時公眾停車場）**
**提出嚴正反對意見**

本人現就上述規劃申請編號 **A/SK-HC/378** 提出嚴正反對，請城市規劃委員會及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會予以拒絕。綜合申請人於 2026 年 9 月 25 日遞交之進一步資料，本人認為申請人提出的理由及技術回應均不足以支持批准此申請，理據如下：

一、 **排水及防洪隱患未能徹底解決，忽視氣候變化風險**

1. **周邊低窪地區水浸風險極高**：申請地點西北面邊界緊接低窪地帶，本身已極易受暴雨及海水倒灌影響而水浸。

2. **鋪面改動加劇地表徑流**：擬建公眾停車場必然涉及鋪設硬化地面，這將大幅減少土地原有的自然滲透能力。申請人僅聲稱「地盤水平無大幅變動」、「無實心圍牆」及「周邊設 U 型渠」，屬於極度簡化的假設，根本無法證明極端天氣（如黑色暴雨或超強颱風下不會對周邊鄉村及低窪農地造成突發性水浸。

3. **排水方案缺乏實質審核**：申請人在回應中承認僅提交「初步排水圖則」，將詳細工程方案押後至詳細設計階段，這是對當地水浸風險的不負責任表現。

## 二、 交通負荷與道路安全問題（蠔涌路及西貢公路容量受壓）

1. **通道狹窄及交通衝突**：申請地點主要依賴蠔涌路及周邊村路進出，該等道路寬度有限且常有行人、鄉民及單車使用者通行。增加公眾停車場將帶來大量頻繁出入的車流，極易引致交通擠塞及增加人車爭路的安全風險。

2. **累積交通影響**：蠔涌一帶近年發展項目漸多，西貢公路及蠔涌路交界於繁忙時間已極為繁忙。申請人並未提交全面的交通影響評估（TIA），難以證明新增車輛不會對區內道路網絡造成嚴重負擔。

## 三、 申請人履歷極具不確定性，違反規劃許可之嚴肅性

1. **屢次未能履行批核條件**：申請人在2026年9月25日的信件中承認，先前獲批的同類規劃許可之所以失效，是因為其「缺乏經驗」且「未能滿足消防及渠務條件」。這證明申請人過去已有未能落實規劃條件的記錄。

2. **過往紀錄難予信任**：雖然申請人聲稱已聘用停車場營運商協助，但城規會的規劃許可乃基於土地用途的合適性及申請人落實緩減措施的能力。若再次批准一個已有「不良紀錄」的申請，極可能導致土地長期在未完善排水及消防設施下違規或臨時營運，對周邊居民安全構成威脅。

## 四、 景觀破壞與鄉郊環境不協調

1. **破壞鄉郊風貌**：蠔涌區內保留大量綠化土地及鄉郊特色，將該地轉為車輛頻繁出入的露天停車場，大量汽車停泊、夜間照明及汽車廢氣將造成嚴重的視覺污染、噪音及空氣污染，極不協調。

2. **先例一開，後患無窮**：若此類未有完整技術評估（特別是嚴謹排水及交通評估）的臨時停車場獲得批准，將會在蠔涌及西貢鄉郊一帶引致不良先例，導致更多綠化或鄉郊土地被隨意改為停車場，破壞鄉郊生態環境。

## 總結及訴求

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

基於上述在**排水水浸風險**、**交通安全**、**申請人履歷與執行力疑慮**以及**環境景觀破壞**四大理據，本人認為本申請 **A/SK-HC/378** 完全不符合城規會土地規劃的最佳利益。懇請城市規劃委員會否決是次規劃申請，以保障蠔涌居民的生活質素及生態環境安全。

致：城市規劃委員會秘書處

（電郵：tpbpd@pland.gov.hk）

就規劃申請編號 A/SK-HC/378（西貢蠔涌第 244 約多個地段擬議臨時公眾停車場）提出嚴正反對意見

本人現就上述規劃申請編號 A/SK-HC/378 提出嚴正反對，請城市規劃委員會及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會予以拒絕。綜合申請人於 2026 年 9 月 25 日 遞交之進一步資料，本人認為申請人提出的理由及技術回應均不足以支持批准此申請，理據如下：

一、 排水及防洪隱患未能徹底解決，忽視氣候變化風險

1. 周邊低窪地區水浸風險極高：申請地點西北面邊界緊接低窪地帶，本身已極易受暴雨及海水倒灌影響而水浸。

2. 鋪面改動加劇地表徑流：擬建公眾停車場必然涉及鋪設硬化地面，這將大幅減少土地原有的自然滲透能力。申請人僅聲稱「地盤水平無大幅變動」、「無實心圍牆」及「周邊設 U 型渠」，屬於極度簡化的假設，根本無法證明極端天氣（如黑色暴雨或超強颱風）下不會對周邊鄉村及低窪農地造成突發性水浸。

3. 排水方案缺乏實質審核：申請人在回應中承認僅提交「初步排水圖則」，將詳細工程方案押後至詳細設計階段，這是對當地水浸風險的不負責任表現。

二、 交通負荷與道路安全問題（蠔涌路及西貢公路容量受壓）

1. 通道狹窄及交通衝突：申請地點主要依賴蠔涌路及周邊村路進出，該等道路寬度有限，且常有行人、鄉民及單車使用者通行。增加公眾停車場將帶來大量頻繁出入的車流，極易引致交通擠塞及增加人車爭路的安全風險。

2. 累積交通影響：蠔涌一帶近年發展項目漸多，西貢公路及蠔涌路交界於繁忙時間已極為繁忙。申請人並未提交全面的交通影響評估（TIA），難以證明新增車輛不會對區內道路網絡造成嚴重負擔。

三、 **申請人履歷極具不確定性，違反規劃許可之嚴肅性**

1. **屢次未能履行批核條件**：申請人在 2026 年 9 月 25 日 的信件中承認，先前獲批的同類規劃許可之所以失效，是因為其「缺乏經驗」且「未能滿足消防及渠務條件」。這證明申請人過去已有未能落實規劃條件的記錄。

2. **過往紀錄難予信任**：雖然申請人聲稱已聘用停車場營運商協助，但城規會的規劃許可乃基於土地用途的合適性及申請人落實緩減措施的能力。若再次批准一個已有「不良紀錄」的申請，極可能導致土地長期在未完善排水及消防設施下違規或臨時營運，對周邊居民安全構成威脅。

四、 **景觀破壞與鄉郊環境不協調**

1. **破壞鄉郊風貌**：蠔涌區內保留大量綠化土地及鄉郊特色，將該地轉為車輛頻繁出入的露天停車場，大量汽車停泊、夜間照明及汽車廢氣將造成嚴重的視覺污染、噪音及空氣污染，極不協調。

2. **先例一開，後患無窮**：若此類未有完整技術評估（特別是嚴謹排水及交通評估）的臨時停車場獲得批准，將會在蠔涌及西貢鄉郊一帶引致不良先例，導致更多綠化或鄉郊土地被隨意改為停車場，破壞鄉郊生態環境。

<u>總結及訴求</u>

基於上述在**排水水浸風險**、**交通安全**、**申請人履歷與執行力疑慮**以及**環境景觀破壞**四大理據，本人認為本申請 A/SK-HC/378 完全不符合城規會土地規劃的最佳利益。懇請城市規劃委員會否決是次規劃申請，以保障蠔涌居民的生活質素及生態環境安全。

簽署：(溫育新)

日期： 2026 年 10 月 26 日