

Form No. S16-I
表格第 S16-I 號

APPLICATION FOR PERMISSION
UNDER SECTION 16 OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE
(CAP.131)

根據《城市規劃條例》(第131章)

第16條遞交的許可申請

2022年11月7日

此文件在 收到・城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。

1-7 NOV 2022

Applicable to proposals not involving or not only involving:
適用於建議不涉及或不祇涉及:

- (i) Construction of "New Territories Exempted House(s)";
興建「新界豁免管制屋宇」;
- (ii) Temporary use/development of land and/or building not exceeding 3 years in rural areas; and
位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展;及
- (iii) Renewal of permission for temporary use or development in rural areas
位於鄉郊地區的臨時用途或發展的許可續期

This document is received on
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:
https://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知,以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟,請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知:
https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form
填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期,其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足,請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

2202552 5/10 By HAND

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/SK-HC/340
	Date Received 收到日期	7 NOV 2022

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件(倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories). 請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載(網址: <http://www.info.gov.hk/tpb/>), 亦可向委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835)及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000)(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete. 此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

Menhill Limited and Regional Limited

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

Townland Consultants Limited

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼(如適用)	Lots no. 2195(Part), 1221 S.A.(Part), 2192 (Part), 1224RP(Part), 1208S.A.(Part), 1197RP(Part), 1197S.G.(Part), 1028S.A.(Part), 1033(Part), 1034(Part), 1046(Part), 1009 S.C.(Part), 1009 S.D.(Part), 1009 S.E. (Part), 993 RP, 1011 (Part), 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 S.A. (Part), 1016 RP, 1017 (Part), 1018 S.A., 1018 RP, 1019 S.A., 1019 RP, 1020 S.B., 1020 RP, 1021 S.B., 1021 RP, 1022 RP, 1029(Part), 1030, 1031 in D.D. 244 and adjoining Government land in Ho Chung, Sai Kung (This S16 Planning Application is in relation to Phase 2 Site only)
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 13,719.1* sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 Not more than 9839.9** sq.m 平方米 ☐ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積(倘有)	1,482.6* sq.m 平方米 ☒ About 約

* Referring to Total Site Area consists of land falling within the "CDA" zone and Area shown as 'Road'

**Total GFA of Phase 1 and 2 Development

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	Approved Ho Chung Outline Zoning Plan No. S/SK-HC/11
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	"Comprehensive Development Area" and Area shown as "Road"
(f) Current use(s) 現時用途	Vacant (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

- ☐ is the sole "current land owner"[#] & (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」[#] & (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☒ is one of the "current land owners"[#] & (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」[#] & (請夾附業權證明文件)。
- ☐ is not a "current land owner"[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。

- ☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification

就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at20.9.2022, 27.10.2022..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of15..... "current land owner(s)"[#].
根據土地註冊處截至 年 月 日的記錄，這宗申請共牽涉 名「現行土地擁有人」[#]。

(b) The applicant 申請人 –

- ☐ has obtained consent(s) of "current land owner(s)"[#].
已取得 名「現行土地擁有人」[#]的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified "current land owner(s)"#
已通知 名「現行土地擁有人」#。

Details of the "current land owner(s)"# notified 已獲通知「現行土地擁有人」#的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☒ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on (DD/MM/YYYY)#&
於 (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」#郵遞要求同意書&

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☒ published notices in local newspapers on 1.11.2022 (DD/MM/YYYY)&
於 (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知&
- ☒ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on
1.11.2022 (DD/MM/YYYY)&
於 (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知&
- ☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on (DD/MM/YYYY)&
於 (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會&

Others 其他

- ☐ others (please specify)
其他（請指明）

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. Type(s) of Application 申請類別

- ☐ Type (i) Change of use within existing building or part thereof
第(i)類 更改現有建築物或其部分內的用途
- ☐ Type (ii) Diversion of stream / excavation of land / filling of land / filling of pond as required under Notes of Statutory Plan(s)
第(ii)類 根據法定圖則《註釋》內所要求的河道改道／挖土／填土／填塘工程
- ☐ Type (iii) Public utility installation / Utility installation for private project
第(iii)類 公用事業設施裝置／私人發展計劃的公用設施裝置
- ☒ Type (iv) Minor relaxation of stated development restriction(s) as provided under Notes of Statutory Plan(s)
第(iv)類 略為放寬於法定圖則《註釋》內列明的發展限制
- ☒ Type (v) Use / development other than (i) to (iii) above
第(v)類 上述的(i)至(iii)項以外的用途／發展

Note 1: May insert more than one '✓'.

註 1：可在多於一個方格內加上「✓」號

Note 2: For Development involving columbarium use, please complete the table in the Appendix.

註 2：如發展涉及靈灰安置用途，請填妥於附件的表格。

(1) For Type (i) application 供第(i)類申請			
(a) Total floor area involved 涉及的總樓面面積	sq.m 平方米		
(b) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)		
(c) Number of storeys involved 涉及層數	Number of units involved 涉及單位數目		
(d) Proposed floor area 擬議樓面面積	Domestic part 住用部分		sq.m 平方米 ☐ About 約
	Non-domestic part 非住用部分		sq.m 平方米 ☐ About 約
	Total 總計		sq.m 平方米 ☐ About 約
(e) Proposed uses of different floors (if applicable) 不同樓層的擬議用途(如適用) (Please use separate sheets if the space provided is insufficient) (如所提供的空間不足，請另頁說明)	Floor(s) 樓層	Current use(s) 現時用途	Proposed use(s) 擬議用途

(ii) For Type (ii) application 供第(ii)類申請	
(a) Operation involved 涉及工程	☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☐ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 ☐ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 ☐ About 約 (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用圖則顯示有關土地/池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)
(b) Intended use/development 有意進行的用途/發展	

(iii) For Type (iii) application 供第(iii)類申請													
(a) Nature and scale 性質及規模	☐ Public utility installation 公用事業設施裝置 ☐ Utility installation for private project 私人發展計劃的公用設施裝置 Please specify the type and number of utility to be provided as well as the dimensions of each building/structure, where appropriate 請註明有關裝置的性質及數量, 包括每座建築物/構築物(倘有)的長度、高度和闊度 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Name/type of installation 裝置名稱/種類</th> <th>Number of provision 數量</th> <th>Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> (Please illustrate on plan the layout of the installation 請用圖則顯示裝置的布局)	Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)									
Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)											

(iv) For Type (iv) application 供第(iv)類申請

- (a) Please specify the proposed minor relaxation of stated development restriction(s) and **also fill in the proposed use/development and development particulars in part (v) below** –
請列明擬議略為放寬的發展限制並填妥於第(v)部分的擬議用途/發展及發展細節 –

- ☐ Plot ratio restriction From 由 to 至
地積比率限制
- ☐ Gross floor area restriction From 由sq. m 平方米 to 至sq. m 平方米
總樓面面積限制
- ☐ Site coverage restriction From 由% to 至 %
上蓋面積限制
- ☒ Building height restriction From 由m 米 to 至 m 米
建築物高度限制
From 由 mPD 米 (主水平基準上) to 至mPD 米 (主水平基準上)
From 由³ storeys 層 to 至⁶ storeys 層
over 1 storey carport over 1 storey carport
- ☐ Non-building area restriction From 由m to 至 m
非建築用地限制
- ☐ Others (please specify)
其他 (請註明)

(v) For Type (v) application 供第(v)類申請

(a) Proposed use(s)/development
擬議用途/發展

Proposed Comprehensive Residential Development (at Phase 2 Site) with
Minor Relaxation of Building Height

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan 請用平面圖說明建議詳情)

(b) Development Schedule 發展細節表

- Proposed gross floor area (GFA) 擬議總樓面面積 Not more than 4,124.6 sq.m 平方米 ☐ About 約
- Proposed plot ratio 擬議地積比率 Not more than 0.75 ☐ About 約
- Proposed site coverage 擬議上蓋面積 Not more than 25. % ☐ About 約
- Proposed no. of blocks 擬議座數 25
- Proposed no. of storeys of each block 每座建築物的擬議層數 1 - 6 storeys 層 (over 1 storey carport)
☐ include 包括 storeys of basements 層地庫
☐ exclude 不包括 storeys of basements 層地庫
- Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度 mPD 米 (主水平基準上) ☐ About 約
.... Not more than 12 m 米 ☐ About 約

☒ Domestic part 住用部分

GFA 總樓面面積

Not more than 4,124.6 sq. m 平方米

☐ About 約

number of Units 單位數目

..... 22

average unit size 單位平均面積

..... 191.7 sq. m 平方米

☒ About 約

estimated number of residents 估計住客數目

..... 108

☒ Non-domestic part 非住用部分

GFA 總樓面面積

☐ eating place 食肆

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ hotel 酒店

..... sq. m 平方米

☐ About 約

(please specify the number of rooms

請註明房間數目)

☐ office 辦公室

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ shop and services 商店及服務行業

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ Government, institution or community facilities

(please specify the use(s) and concerned land

政府、機構或社區設施

area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積／總

樓面面積)

.....

.....

.....

☒ other(s) 其他

(please specify the use(s) and concerned land

area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積／總

樓面面積)

Clubhouse: 206sqm (Non-Accountable GFA)

Guardhouse: 4.3sqm (Non-Accountable GFA)

Refuse Collection Point: 11.3sqm (Non-Accountable GFA)

.....

☒ Open space 休憩用地

(please specify land area(s) 請註明地面面積)

☒ private open space 私人休憩用地

..... 108 sq. m 平方米

☒ Not less than 不少於☐ public open space 公眾休憩用地

..... sq. m 平方米

☐ Not less than 不少於

(c) Use(s) of different floors (if applicable) 各樓層的用途 (如適用)

[Block number] [座數]	[Floor(s)] [層數]	[Proposed use(s)] [擬議用途]
House 1-22	G/F	Carpport
.....	1/F - 3/F*	Residential
Clubhouse	G/F - 1/F	Clubhouse
Guard House	G/F	Guard House
RCP	G/F	Refuse Collection Point ("RCP")
Remark: Excludes Underground Sewage Treatment Plant underneath Loading/Unloading Bay		

(d) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的擬議用途

Communal Open Space, Private Gardens, Landscaped Area, Visitor Carpark, Motorcycle Parking, Loading / Unloading Bay

.....

.....

.....

.....

*1/F - 3/F includes 6 split levels for House 7-10, 13-22 8

7. Anticipated Completion Time of the Development Proposal 擬議發展計劃的預計完成時間

Anticipated completion time (in month and year) of the development proposal (by phase (if any)) (e.g. June 2023)
擬議發展計劃預期完成的年份及月份 (分期 (倘有)) (例: 2023 年 6 月)
(Separate anticipated completion times (in month and year) should be provided for the proposed public open space and Government, institution or community facilities (if any))
(申請人須就擬議的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施 (倘有) 提供個別擬議完成的年份及月份)

End 2027

8. Vehicular Access Arrangement of the Development Proposal 擬議發展計劃的行車通道安排

Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是 No 否	☒ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) Nam Pin Wai Road ☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度) ☐												
Any provision of parking space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供停車位？	Yes 是 No 否	☒ (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) <table border="0"> <tr> <td>Private Car Parking Spaces 私家車車位</td> <td>47*</td> </tr> <tr> <td>Motorcycle Parking Spaces 電單車車位</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td></td> </tr> </table> ☐ *44 Residents Carpark and 3 Visitor Carpark (including 1 Accessible Car Park)	Private Car Parking Spaces 私家車車位	47*	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	1	Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位		Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位		Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位		Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	47*													
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	1													
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位														
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位														
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位														
Others (Please Specify) 其他 (請列明)														
Any provision of loading/unloading space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供上落客貨車位？	Yes 是 No 否	☒ (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) <table border="0"> <tr> <td>Taxi Spaces 的士車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coach Spaces 旅遊巴車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td></td> </tr> </table> ☐	Taxi Spaces 的士車位		Coach Spaces 旅遊巴車位		Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位		Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位		Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	1	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
Taxi Spaces 的士車位														
Coach Spaces 旅遊巴車位														
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位														
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位														
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	1													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)														

9. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響

If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures.

如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。

Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?	Yes 是 No 否	☐ Please provide details 請提供詳情 																																								
Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程? (Note: where Type (ii) application is the subject of application, please skip this section. 註：如申請涉及第(ii)類申請，請跳至下一條問題。)	Yes 是 No 否	☒ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☒ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 5499.5 sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填土厚度 0.57 m 米 ☒ About 約 ☒ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 80 sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of excavation 挖土深度 4 m 米 ☒ About 約																																								
Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?	On environment 對環境 On traffic 對交通 On water supply 對供水 On drainage 對排水 On slopes 對斜坡 Affected by slopes 受斜坡影響 Landscape Impact 構成景觀影響 Tree Felling 砍伐樹木 Visual Impact 構成視覺影響 Others (Please Specify) 其他 (請列明) 	<table border="0"> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Yes 會</td> <td>☐</td> <td>No 不會</td> <td>☒</td> </tr> </table> Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可) Please refer to the Supplementary Planning Statement..... 	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒	Yes 會	☐	No 不會	☒
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							
Yes 會	☐	No 不會	☒																																							

10. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

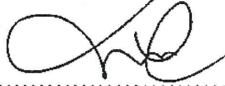
Please refer to the Supplementary Planning Statement.

11. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion. 本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature
簽署



☐ Applicant 申請人 / ☒ Authorised Agent 獲授權代理人

Vincent Lau

Associate Director

Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s)
專業資格

☒ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員

☒ HKIP 香港規劃師學會 / ☐ HKIA 香港建築師學會 /

☐ HKIS 香港測量師學會 / ☐ HKIE 香港工程師學會 /

☐ HKILA 香港園境師學會 / ☐ HKIUD 香港城市設計學會

☐ RPP 註冊專業規劃師

Others 其他

on behalf of
代表

Townland Consultants Limited



☒ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期

5.10.2022

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

(a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and

處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及

(b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments. 方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。



TOWNLAND CONSULTANTS LTD.

URBAN AND REGIONAL PLANNING, DEVELOPMENT CONSULTANCY, MASTER PLANNING, URBAN DESIGN, ARCHITECTURE,
LANDSCAPE ARCHITECTURE, PROJECT MANAGEMENT AND SOCIAL DEVELOPMENT

Our Ref HCNV/5/VIN/10
Date 02 June 2023

BY HAND ONLY

The Secretary, Town Planning Board
c/o Planning Department
15/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, HONG KONG

Dear Sirs

**SECTION 16 PLANNING APPLICATION
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CHAPTER 131)**

**PROPOSED COMPREHENSIVE RESIDENTIAL DEVELOPMENT
WITH MINOR RELAXATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
IN "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONE AND AN AREA SHOWN AS 'ROAD'
AT VARIOUS LOTS AND ADJOINING GOVERNMENT LAND IN D.D. 244
IN HO CHUNG, SAI KUNG, HONG KONG (TPB ref: A/SK-HC/340)**

Reference is made to the captioned Planning Application submitted on 5.10.2022.

As requested, please find enclosed in **Attachment 1** the consolidated Supplementary Planning Statement, together with the following appendices:

- Appendix 1: Approved Master Layout Plan Under A/SK-HC/124-2
- Appendix 2: Master Layout Plan and Architectural Drawings
- Appendix 3: Landscape Master Plan and Tree Preservation Proposal
- Appendix 4: Urban Design Proposal
- Appendix 5: Traffic Impact Assessment
- Appendix 6: Environmental Assessment
- Appendix 7: Drainage Impact Assessment
- Appendix 8: Sewerage Impact Assessment

Please also find enclosed in **Attachment 2** submitted Further Information, including associated Letter and Response to Comments ("RtoC") tables:

- Our letter (ref: HCNV/5/KELVINC/02) dated 1 November 2022
- Our letter (ref: HCNV/5/KELVINC/03) dated 11 November 2022
- Our letter (ref: HCNV/5/KELVINC/05) dated 17 February 2023, and associated RtoC Table
- Our letter (ref: HCNV/5/KELVINC/06) dated 22 March 2023, and associated RtoC Table
- Our letter (ref: HCNV/5/KELVINC/07) dated 22 March 2023, and associated RtoC Table
- Our letter (ref: HCNV/5/VIN/09) dated 01 June 2023, and associated Attachment 1

城
市
規
劃
局

MAIN HONG KONG OFFICE:

2801, 28th Floor, 148 Electric Road, North Point, Hong Kong
Telephone : (852) 2521 2911 Facsimile : (852) 2521 6631
E-mail address : tcitd@townland.com Website : www.townland.com

CHINA OFFICE:

Room 1111, Building 1, Yagang Industry and Trade Building, No.18 Fuan Avenue,
Hehua Community, Pinghu Street, Longgang District, Shenzhen, PRC. Postal Code 518111
Telephone : (86) 181 2417 9366
E-mail address : tcitd@townland.com

INDIA OFFICE:

Coworking Space Ministry of New, 3rd Floor, Kitab Mahal,
192 Dr Dadabhai Naoroji Road, Azad Maidan, Fort, Mumbai, India
Telephone : (91) 9019919604
E-mail address : tcpl@townland.com

INDONESIA OFFICE:

Gedung Menara Anugrah, Lantai 21
Kantor Teman E.3.3, Jl. DR. Idic Anak Agung Gde Agung Lot.0.6-0.7
Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950, Indonesia
Telephone : (62 21) 2941 0621
E-mail address : tcijkt@townland.com

ASSOCIATED COMPANIES:

TOWNLAND CONSULTANTS (INTERNATIONAL) LIMITED (International)
TOWNLAND CONSULTANTS (SHENZHEN) LIMITED (China)
TOWNLAND CONSULTANTS PVT. LIMITED (India)
PT TOWNLAND INTERNATIONAL (Indonesia)
HOWARD & SEDDON PARTNERSHIP (United Kingdom)



ISO 9001:2015
Certificate No.: CC844

TPB PG-NO. 17A

**TOWN PLANNING BOARD GUIDELINES FOR
DESIGNATION OF “COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA” (“CDA”) ZONES
AND MONITORING THE PROGRESS OF “CDA” DEVELOPMENTS**

(Important Note :

The Guidelines are intended for general reference only.

Any enquiry on this pamphlet should be directed to the Secretariat of the Town Planning Board (15th Floor, North Point Government Offices (NPGO), 333 Java Road, North Point, Hong Kong – Tel. No. 2231 4810 or 2231 4835) or the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline : 2231 5000) (17th Floor, NPGO and 14th Floor, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin).

The Guidelines are subject to revision without prior notice.)

1. Introduction

- 1.1 The “Comprehensive Development Area” (“CDA”) zoning (or the previous “Other Specified Uses” annotated “Comprehensive Development/Redevelopment Area” zoning) was first introduced in Outline Zoning Plans (OZPs) in 1976 with the key objective to facilitate urban restructuring and to phase out incompatible development and non-conforming uses. The Town Planning Board (the Board) is empowered to designate an area as “CDA” under section 4(1)(f) of the Town Planning Ordinance (the Ordinance).
- 1.2 In general, “CDAs” are designated in the interest of the wider public although individual property owner’s right would be taken into consideration. They are designated after careful consideration of such factors as the planning intention for the area, land status, ownership and other development constraints, including the likely prospect for implementation. They will only be designated where there are no better alternative zoning mechanisms to achieve the desired planning objectives specified in Section 3.1 below.
- 1.3 To avoid planning blight caused by the withholding of piecemeal individual developments within a “CDA” zone, the Board recognizes that there is a need for close monitoring of the progress of “CDA” development. A proactive approach is

taken to facilitate development and to keep track on the progress of implementation of “CDA” sites.

2. Scope and Application

This set of Guidelines is adopted as reference for the designation of “CDAs” on statutory plans, as initiated by the Government, quasi-Government bodies as well as private development agencies, and for the subsequent monitoring of the progress of “CDA” developments.

3. Planning Intention

3.1 “CDAs” are intended to achieve such objectives as to :

- a. facilitate urban renewal and restructuring of land uses in the old urban areas;
- b. provide incentives for the restructuring of obsolete areas, including old industrial areas, and the phasing out of non-conforming uses, such as open storage and container back-up uses in the rural areas;
- c. provide opportunities for site amalgamation and restructuring of road patterns and ensure integration of various land-uses and infrastructure development, thereby optimizing the development potential of the site;
- d. provide a means for achieving co-ordinated development in areas subject to traffic, environmental and infrastructure capacity constraints, and in areas with interface problems of incompatible land-uses;
- e. ensure adequate as well as timely provision of Government, institution or community (GIC), transport and public transport facilities and open space for the development and where possible, to address the shortfall in the district; and
- f. ensure appropriate control on the overall scale and design of development in areas of high landscape and amenity values and in locations with special design or historical significance.

Land Status/Ownership/Tenure

- 3.2 Unallocated Government sites subject to modern land grant conditions, including those intended for public housing development to be implemented by the Housing Authority, would only be designated as “CDA” in special circumstances, where control on the design and layout of development is necessary because of special site constraints or the special character of the area.
- 3.3 Sites covered by an Urban Renewal Authority (URA) Development Scheme or an urban improvement scheme of the Hong Kong Housing Society (HKHS) are normally designated “CDAs” to, inter alia, prevent piecemeal development/redevelopment which would pre-empt optimum comprehensive redevelopment and urban restructuring.
- 3.4 Since fragmented land ownership will affect the prospect of implementation of “CDAs”, CDA sites involving private land, other than those of URA or HKHS, are normally expected to have a major portion of the private land under single ownership at the time of designation but each site will be considered on its individual merits. Since the designation may affect third party development/redevelopment right, the proponent would be required to indicate the land under his ownership and that he has plans to acquire the remaining portion for comprehensive development.
- 3.5 In the designation of “CDA” zoning land ownership should only be one of the considerations weighed against many other factors, such as, the need to facilitate urban renewal and restructuring of land uses in the old urban areas and to provide incentives for phasing out of incompatible and non-conforming uses. Particularly, in the case of the URA development schemes and the urban improvement schemes of HKHS, where the mechanisms for land acquisition are available, land ownership will not be an overriding factor.

Prospect for Implementation

- 3.6 There should be an indication on the likely prospect for implementation before a site is designated as “CDA”. Information on land status and provision of supporting infrastructure should be provided, and preliminary assessments should be carried out to demonstrate the technical feasibility of the proposed development. If the designation is proposed by a development agency, the likely development programme should be indicated in the proposal for consideration by the Board.

Size

- 3.7 Obviously, the larger the site, the better the opportunity for incorporating public facilities in the development, restructuring of land uses including changes to road patterns, and optimization of development potential. There is, however, no hard and fast rule to determine whether a site is sizable enough to warrant comprehensive development or redevelopment. Each site should be considered on its individual merits taking into account the planning intention for the area and the special characteristics of the site.

4. Development Parameters

- 4.1 In determining the boundary and development intensity of a “CDA” site, the existing land use pattern, the latest development requirements and the infrastructural capacity constraints in the area should be taken into account. Opportunities should be taken to incorporate, where appropriate, GIC facilities, open space, road widening, public transport and parking facilities and the provision of pedestrian linkages in the development.
- 4.2 Appropriate development mix and intensities would be specified in the Notes of the OZPs if the site is subject to various constraints, such as traffic and infrastructure capacities and environmental constraints. A Planning Brief would usually be prepared by the Planning Department to guide the development of the “CDA” site. Detailed planning requirements, including the provision of appropriate traffic and environmental mitigation measures, GIC, transport and public transport facilities and open space would be specified in the Planning Brief.

5. Mechanism for Monitoring

- 5.1 Frequent reviews of “CDA” zones would be required in order to achieve a close monitoring of the progress of development. The first review of each “CDA” site would be conducted at the end of the third year after its designation and subsequent reviews would be made on a biennial basis.

“CDA” with no Approved Master Layout Plan (MLP)/Implementation Agency

- 5.2 At the end of the third year after the designation, priority would be given to review those “CDA” sites with no approved MLP or for which no implementation agency can be identified. The following possible actions would be considered by the

Board after the review to respond to changing circumstances :

- a. to rezone to other uses the “CDA” sites which have significant implementation difficulties and slim chances of successful implementation;
- b. to revise the planning and development parameters of the “CDA” sites, where appropriate, to improve the incentives for redevelopment and hence the chance for implementation;
- c. to revise the zoning boundary in line with updated information on land status or ownership, or to subdivide the “CDA” into smaller “CDA” sites for development in phases to facilitate early implementation, where justified; and
- d. to revise and update the planning briefs for “CDA” sites to reflect the changing requirements and circumstances.

“CDA” with Approved MLP

5.3 In order to keep track on the progress of implementation, the following monitoring mechanism is adopted by the Board :

- a. should there be disagreements with the developer/agent on issues related to compliance with approval conditions, the relevant Government departments will be requested to report the issues to the Board; and
- b. a proforma would be issued to and completed by the developer/agent on a biennial basis to keep track on the progress of implementation.

Allowance for Phased Development

5.4 For “CDA” sites which are not under single ownership, if the developer can demonstrate with evidence that due effort has been made to acquire the remaining portion of the site for development but no agreement can be reached with the landowner(s), allowance for phased development could be considered. In deriving the phasing of the development, it should be demonstrated that :

- a. the planning intention of the “CDA” zone will not be undermined;
- b. the comprehensiveness of the proposed development will not be adversely affected as a result of the revised phasing;

- c. the resultant development should be self-contained in terms of layout design and provision of open space and appropriate GIC, transport and other infrastructure facilities; and
- d. the development potential of the unacquired lots within the “CDA” zone should not be absorbed in the early phases of the development, access to these lots should be retained, and the individual lot owners’ landed interest should not be adversely affected.

6. Re-designating “CDA” Sites

- 6.1 In some cases, there may be merits to rezone “CDA” sites upon completion of development to other uses such as “Residential (Group A)” or “Commercial”, to provide flexibility in subsequent modification of uses within the development without the need for submission of a revised MLP. Through regular review of “CDA” sites, the Board would, taking the specific circumstances pertaining to each “CDA” site into account, give consideration to the case of re-designating completed “CDA” developments to other land use zoning.
- 6.2 In general, the consideration for re-designation would include the following aspects :
 - a. the planning intention of maintaining comprehensive control on the overall development of the area should not be undermined. For instance, if a “CDA” site is subject to environmental constraints and the layout of the development has to allow for the provision of a buffer against the environmental nuisances, the removal of the buffer will not be desirable;
 - b. in the case of mixed developments especially for a variety of uses sharing a common podium, a re-designation of different parts of the “CDA” site to various discrete land-use zonings may only be possible provided that the planning intention of each zone could be clearly reflected; and
 - c. if part of the site is excluded from the development zone and rezoned to, say “Open Space” or “Government, Institution or Community”, it should be ensured that the resultant development intensities of the site will not be higher

than those permitted under the Notes of the OZP or in the Building (Planning) Regulations.

- 6.3 In considering the re-designation of “CDA” sites, local views should also be taken into account in order to avoid, as far as possible, unnecessary misunderstanding of the planning intention.
- 6.4 For “CDA” sites which cannot be re-designated, other measures are available to streamline the procedures for modification of uses within the completed development. For instance, some minor amendments to the approved MLP submitted under section 16A(2) of the Ordinance can be considered by the Director of Planning, the Deputy Director of Planning and the Assistant Directors of Planning of the Planning Department under delegated authority of the Board on a fast-track basis. Reference should be made to the relevant Town Planning Board Guidelines.

Town Planning Board
April 2016

Previous Planning Applications

Application No. (Proposed Use)	Zoning(s)	Date of Consideration	Decision	Approval conditions/ Rejection reasons
<i>Phase 1 Site*</i>				
A/SK-HC/65 (Proposed Temporary TV Studio for a Period of 12 Months)	“Comprehensive Development Area” (“CDA”) and “Green Belt” (“GB”)	25.9.1998	Rejected	(3) to (6)
A/SK-HC/120 (Comprehensive Residential Development)	“CDA”, “GB” and “Village Type Development” [#] (“V”)	15.7.2005	Rejected	(3) and (7)
A/SK-HC/124 (Comprehensive Residential Development)	“CDA”	16.7.2013	Allowed with conditions on appeal	(a) to (j)
A/SK-HC/124-2 (Comprehensive Residential Development)	“CDA” and “V” [#]	19.1.2022	Approved with conditions by the Director of Planning (D of Plan) under the delegated authority of the Town Planning Board (TPB)	(a) to (c) and (e) to (k)
<i>Phase 2 Site</i>				
DPA/SK-HC/26 (Low-density Residential Development)	“Unspecified Use”	14.8.1992	Rejected	(1) to (5)
A/SK-HC/123 (Comprehensive Residential Development)	“CDA”	22.9.2006	Rejected on review	(5), (8) and (9)

* Applications No. A/SK-HC/48, 109 141 and 142 for proposed Small House are not included in this table.

Minor encroachment upon “V” zone considered as minor boundary adjustments always permitted under the covering Notes of the Outline Zoning Plan.

Approval conditions:

- Submission and implementation of a revised Master Layout Plan to the satisfaction of the D of Plan or of the TPB
- Submission and implementation of the revised Landscape Master Plan (and tree preservation proposal) to the satisfaction of the D of Plan or of the TPB
- Submission of a revised Traffic Impact Assessment to the satisfaction of the Commissioner for Transport or of the TPB
- No access point off the existing Hiram’s Highway for the application site shall be permitted before the section of Hiram’s Highway between Nam Pin Wai Roundabout and Marina Cove has been widened to a dual-2 land configuration and opened to public use

- (e) Carparking facilities and loading/unloading facilities within the application site shall be provided to the satisfaction of the Commissioner for Transport or of the TPB
- (f) Design and construction of the vehicular access to the application site to the satisfaction of the Commissioner for Transport or of the TPB
- (g) Provision of water supplies and fire service installations to the satisfaction of the Director of Fire Services or of the TPB
- (h) Design and provision of sewage treatment facilities/sewerage connections to the application site to the satisfaction of the Director of Environmental Protection or of the TPB
- (i) Submission of a revised noise impact assessment and implementation of the noise mitigation measures to ameliorate traffic noise to the satisfaction of the Director of Environmental Protection or of the TPB
- (j) Submission and implementation of a development programme of the proposed development to the satisfaction of the D of Plan or of the TPB
- (k) Submission of a drainage impact assessment and implementation of the mitigation measures identified therein to the satisfaction of the Director of Drainage Services or of the TPB

Rejection reasons:

- (1) Not in line with the planning intention
- (2) Setting an undesirable precedent
- (3) Existing transport infrastructure cannot cater for the proposed development
- (4) Proposed road/ junction layout not acceptable
- (5) No/insufficient information to demonstrate no environmental/ drainage/ sewerage impact(s) and/or industrial/residential interface problem
- (6) Insufficient information to demonstrate adequate provision of emergency vehicular access and fire service installations
- (7) Encroachment upon the works limit of works area of public works project(s)
- (8) Proposed phased development would adversely affect the comprehensiveness of the "CDA" development
- (9) Not in line with the Town Planning Board Guidelines for "CDA" zone due to failure to demonstrate the resultant development can be self-contained

Detailed Comments from Government Departments

Detailed comments of the District Lands Officer/Sai Kung, Lands Department:

1. Phase 2 development site comprises two pieces of adjoining government land and 21 private lots in D.D. 244, namely Nos. 993 RP, 1011 (Part), 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 s.A (Part), 1016 RP, 1017 (Part), 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. These private lots are old schedule agricultural lots held under Block Government Lease that no building/structure is permitted and Noisome and Offensive Trades are not permitted. Land exchange for effecting the proposed residential development would be needed.
2. As for the remaining lots, Lot Nos. 1009 s.C, 1009 s.D, 1009 s.E, 1028 s.A, 1033, 1046, 1197 s.G, 1197 RP, 1208 s.A and 1221 s.A all in D.D. 244 are old schedule agricultural lots held under Block Government Lease that no building/structure is permitted and Noisome and Offensive Trades are not permitted. Among the lots, Building Licenses for Small House development were granted to Lot Nos. 1028 s.A, 1197 s.G, 1197 RP and 1208 s.A all in D.D. 244. Lot No. 2192 in D.D. 244 is held under New Grant No. 21167 which is restricted for Small House development.
3. Deed Incorporating Grant of Right of Way dated 28.3.2007 shows that there is a private agreement of the right of way over Lot No. 1011 in D.D. 244 between the owner of Lot Nos. 1035, 1036, 1038, 1039, 1041, 1042 and 1046 and the applicants. Deed of Mutual Grant of Right of Ways dated 31.10.2009 shows that there is a private agreement of right of way over Lot Nos. 1009 s.D and 1009 s.E in D.D.244 between the owner of Lot Nos. 1008 RP, 1008 s.E, 1009 RP, 2113, 1007, 1008 s.C, 2112, 1009 s.C, 1009 s.D and 1010 RP all in D.D. 244. Deed of Grant of Right of Way dated 25.10.2019 shows that there is a private agreement of the right of way over Lot Nos. 1009 s.C and 1009 s.D in D.D. 244 between the owners of Lot Nos. 1009 s.C, 1009 s.D and 2153 all in D.D. 244.
4. Lots within the Phase 2 site and the private lots within the application site but not included in either of the development sites are all situated within the village environs of Ho Chung. Land within village environs of recognised village is primarily preserved for applicants with indigenous villager status to apply for Small House application.

Detailed comments of the Director of Environmental Protection:

Technical Comments on the Environmental Assessment Report

1. Responses-to-Comments (R-to-C) Item (j): The comments have not been addressed. Revised section drawings should be provided since the mPD levels in Appendix 4.2 and noise model are inconsistent with the section drawings from previous submission.
2. Appendix 4.1: Traffic speed in the traffic forecast data should be provided. In addition, the heights of the existing noise barriers should be included in the drawing of Location of Noise Barrier along Hiram's Highway and New Hiram's Highway for easy reference.
3. R-to-C Item (l): The comments have not been addressed. The legend of layout plan in Appendix 2.1 and Attachment 6, i.e. "Medium" should be revised to "Medium Large".

4. Appendix 4.1: Road link 1 should be from Marina Cove Southern Access Road to Hing Keng Shek Road and road link 2 should be from Hing Keng Shek Road to Marina Cove Southern Access Road.
5. Appendix 4.2: A remark that the predicted road traffic noise levels have been rounded to the nearest integers should be included.
6. R-to-C Item (t): The heights of noise barriers near Road Links 2 and 7 are still incorrect.
7. R-to-C Item (u): Some percentages of heavy vehicles and traffic flows in the noise model are still inconsistent with the report, e.g. road links 2, 8, 10, 21, 34, 42, 47 and 49.

Detailed comments of the Director of Fire Services:

Detailed fire services requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plans.

Advisory Clauses

- (a) the approved Master Layout Plan, together with a set of approval conditions, would be certified by the Chairman of the Town Planning Board and deposited in the Land Registry in accordance with section 4A(2) of the Town Planning Ordinance;
- (b) to incorporate the relevant approval conditions into the revised Master Layout Plan for deposition in the Land Registry as soon as possible;
- (c) to liaise with the local stakeholders to address their concerns regarding the pedestrian access;
- (d) to note the comments of the District Lands Officer/Sai Kung, Lands Department that the applicants should ensure all the site areas stated in the submission are correct. The applicants are also advised to explore including the whole Lot Nos. 1011, 1016 s.A and 1017 in D.D. 244 in Phase 2 Site. The applicants' proposal for surrender of their private lots for public road is subject to comments of the Transport Department and be reviewed by his department upon processing of land exchange for the development. Two areas of government land are proposed to be included in the Phase 2 development site boundary. The feasibility of such proposal would be considered by his department upon processing of the land exchange application for the proposed development. The lot owner should apply for a land exchange to effect the proposal. The lot owner is reminded that every application submitted to his department will be considered on its own merits by his department at its absolute discretion acting in its capacity as a landlord and there is no guarantee that the land exchange application will eventually be approved by his department. If the application for lands exchange is approved by his department, it will be subject to such terms and conditions as may be imposed by his department at its absolute discretion, including payment of premium and administrative fee;
- (e) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that approval of the Section 16 application under Town Planning Ordinance does not imply approval of the site coverage of greenery requirements under Practice Note for Authorized Persons, Registered Structural Engineers and Registered Geotechnical Engineers (PNAP) APP-152 and/or under the lease. The site coverage of greenery calculation should be submitted separately to the Buildings Department for approval. For any proposed tree preservation/removal scheme, the applicant shall approach relevant authority/government department(s) direct to obtain the necessary approval;
- (f) to note the comments of the Director of Environmental Protection that the comments on the environmental assessment at Appendix IV of the RNTPC paper should be addressed in the subsequent submission stage. Since the treated wastewater will be discharged into the nearby existing drainage system, the applicants are required to comply with relevant discharge standards of the "Technical Memorandum on Standards for Effluents Discharged into Drainage and Sewerage Systems, Inland and Coastal Waters";
- (g) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland South, Drainage Services Department that the detailed design of the proposed drainage works and a temporary drainage management plan shall be submitted to his department for agreement prior to the commencement of construction works;

- (h) to note the comments of the Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department that existing water mains are in close proximity to the Site and is likely to be affected. The applicants are required to either divert or protect the water mains found on site. If diversion is required, existing water mains inside the Site are needed to be diverted outside the Site boundary of the proposed development to lie in government land. A strip of land of minimum 1.5m in width should be provided for the diversion of existing water mains. The cost of diversion of existing water mains upon request will have to be borne by the applicants, and the applicants shall submit all the relevant proposal to his department for consideration and agreement before the works commence. If diversion is not required, the following conditions shall apply: (i) existing water mains are affected and no development which requires resiting of water mains will be allowed; (ii) details of site formation works shall be submitted to the Director of Water Supplies for approval prior to commencement of works; (iii) no structures shall be built or materials stored within 1.5m from the centre line(s) of water main(s). Free access shall be made at all times for staff of the Director of Water Supplies or their contractor to carry out construction, inspection, operation, maintenance and repair works; (iv) no trees or shrubs with penetrating roots may be planted within the Water Works Reserve or in the vicinity of the water main(s). No change of existing site condition may be undertaken within the aforesaid area without the prior agreement of the Director of Water Supplies. Rigid root barriers may be required if the clear distance between the proposed tree and the pipe is 2.5m or less, and the barrier must extend below the invert level of the pipe; (v) no planting or obstruction of any kind except turfing shall be permitted within the space of 1.5m around the cover of any valve or within a distance of 1m from any hydrant outlet; (vi) tree planting may be prohibited in the event that the Director of Water Supplies considers that there is any likelihood of damage being caused to water mains;
- (i) to note the comments of the Director of Fire Services that the applicants should observe the requirements of emergency vehicular access as stipulated in Section 6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011, which is administered by the Buildings Department;
- (j) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories East 2 and Rail, Buildings Department that with reference to PNAP APP-2 and with regard to the 'split-level' designs for houses where the difference in level between adjoining floors is less than 1m, the adjacent floors may be regarded as same storey for the purposes of Building (Planning) Regulation. For greater differences in level, the Authorized Person should clarify with his department before embarking on the project. Occupation permit cannot be issued until the access point to the Site from Nam Pin Wai Road is completed. Unless it could be justified that the Site will abut on a specified street under Building (Planning) Regulation (B(P)R) 18A, otherwise the development intensity of the Site should be determined by the Building Authority under B(P)R 19(3). The Site shall be provided with service lane (if the proposed houses cannot comply with detached/ semi-detached building requirements in B(P)R) and emergency vehicular access in accordance with B(P)R 28 and 41(D) respective. The proposed noise barrier should comply with the requirements as stipulated in the Joint Practice Note No. 2. The existing access road serving Ho Chung New Village should be excluded from site area calculation. All building works are subject to compliance with the Buildings Ordinance (BO) and allied regulations. Before any building works are carried out on the Site, prior approval and consent from the Building Authority should be obtained. An Authorized Person must be appointed to coordinate all new building works in accordance with the BO. Formal submission under the BO is required for any proposed new works. Detailed comments under the BO will be provided at the building plan submission stage;

- (k) to note the comments of the Chief Heritage Executive (Antiquities and Monuments), Antiquities and Monuments Office that no disturbance should be made to Che Kung Temple, Sai Kung during the course of the proposed works. The applicants and their contractors are required to inform her office immediately when there are any antiquities or supposed antiquities under the Antiquities and Monuments Ordinance (Cap. 53) are unearthed during the course of the proposed works.

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

參考編號

Reference Number:

221122-221703-50943

提交限期

Deadline for submission:

09/12/2022

提交日期及時間

Date and time of submission:

22/11/2022 22:17:03

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. steve yu

意見詳情

Details of the Comment :

加劇當地交通塞車情況，大型屋苑排污影響蠔涌谷的生態發展

2

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

221128-173933-38771

提交限期**Deadline for submission:**

09/12/2022

提交日期及時間**Date and time of submission:**

28/11/2022 17:39:33

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

先生 Mr. S

意見詳情**Details of the Comment :**

Hello, I am concerned with the relaxation of the height restrictions of this development. As other building in the village can be a maximum of 3 stories (gf, 1f and 2f) nearby buildings taller than this would impede on privacy and restrict windflow.

3

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/340

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

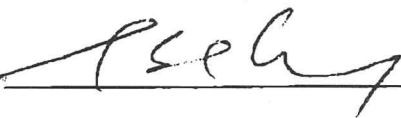
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

見附件

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

張士勝

簽署 Signature



日期 Date

5.12.2022



3

致：規劃署

本人是西貢蠔涌村原居民代表，亦是西貢區鄉事委員會副主席，現就擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制（申請編號：A/SK-HC/340）。

本人諮詢村內的村民，鑑因以下種種原因，他們表示堅決反對該申請。

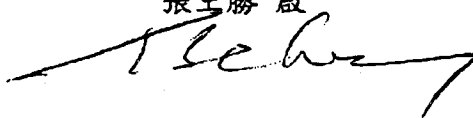
1. 在蠔涌車公廟前面興建，該申請內不多於6層高（並不包括停車間）的26幢樓宇，嚴重影響蠔涌村車公廟的風水，數百年來車公大元帥庇佑村民們的身壯力健，安居樂業。我們村民們都有共職，在車公廟附近興建屋宇，只能興建三層高，決不會超出車公廟的高度，如超出視為對車公大元帥不敬，為此事宜本人在上次諮詢文件持反對意見。
2. 從提供資料所示，該第二期發展內有車輛總數50架出入，試問該屋宇通道出口，位於行人天橋附近地方狹窄，對途經及上落天橋的村民構成危險，亦會產生交通意外。
3. 該申請毗連著蠔涌河，萬一有疏忽將生活用水及污水溢流出蠔涌河，將影響蠔涌河的水質。
4. 該申請的住宅發展位置近蠔涌新村村口，地勢較高，現時每逢雨天，處於地勢低的屋宇必會出現水浸，倘若該發展一旦批准，更會令到蠔涌新村的屋宇水浸情況更嚴重。
5. 從該申請住宅發展來睇，不由令人質疑，是否有官商勾結？蠔涌新村EVA消防通道在上世紀八十年代已規劃，村民的私家土地被凍結，從八十年代至今已有四十多年仍未開通，導致村民的個人利益受損，反而該發展申請即刻有通道出口的設施，令到發展商得益。

有見及此，本人堅決反對，申請編號：A/SK-HC/340)發展申請。如有任何查詢，請致電 [REDACTED] 與本人聯絡。謝謝！

此致

西貢蠔涌村原居民代表

張士勝 啟



二零二二年十二月五日

4

就規劃申請提出意見

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：溫梓欣先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：

(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。



5

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/340

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

關於申請編號(A/SK-HC/340)，擬議綜合住宅發展(於第二期用地)及略為放寬建築物高度限制。本會收到蠓涌村代表及村民的反對意見。他們不能接受該略為放寬建築物高度限制的申請。鑑因西貢區的屋宇一律三層高，為何申請人要求不多於 6 層高，而且毗連著蠓涌河，正對著河邊的車公廟，將會破壞車公廟的風水。另外該申請的地點處於高地勢，現時每逢雨天蠓涌新村的屋宇必出現水浸，倘若該住宅發展批准，水流向其他的屋宇，導致水浸的情況更嚴重。還有該住宅發展的出口處，位於行人天橋附近，會危及途經的村民。

敬請 貴會能慎重考慮蠓涌村代表及村民的反對意見，本會亦持反對意見。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 西貢區鄉事委員會

簽署 Signature



日期 Date

7. 12. 2022



就規劃申請提出意見

6

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：黃瑞光先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

RECEIVED

- 7 DEC 2022

Town Planning
Board

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：

(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。

就規劃申請提出意見

7

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：袁燕玲 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理



(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

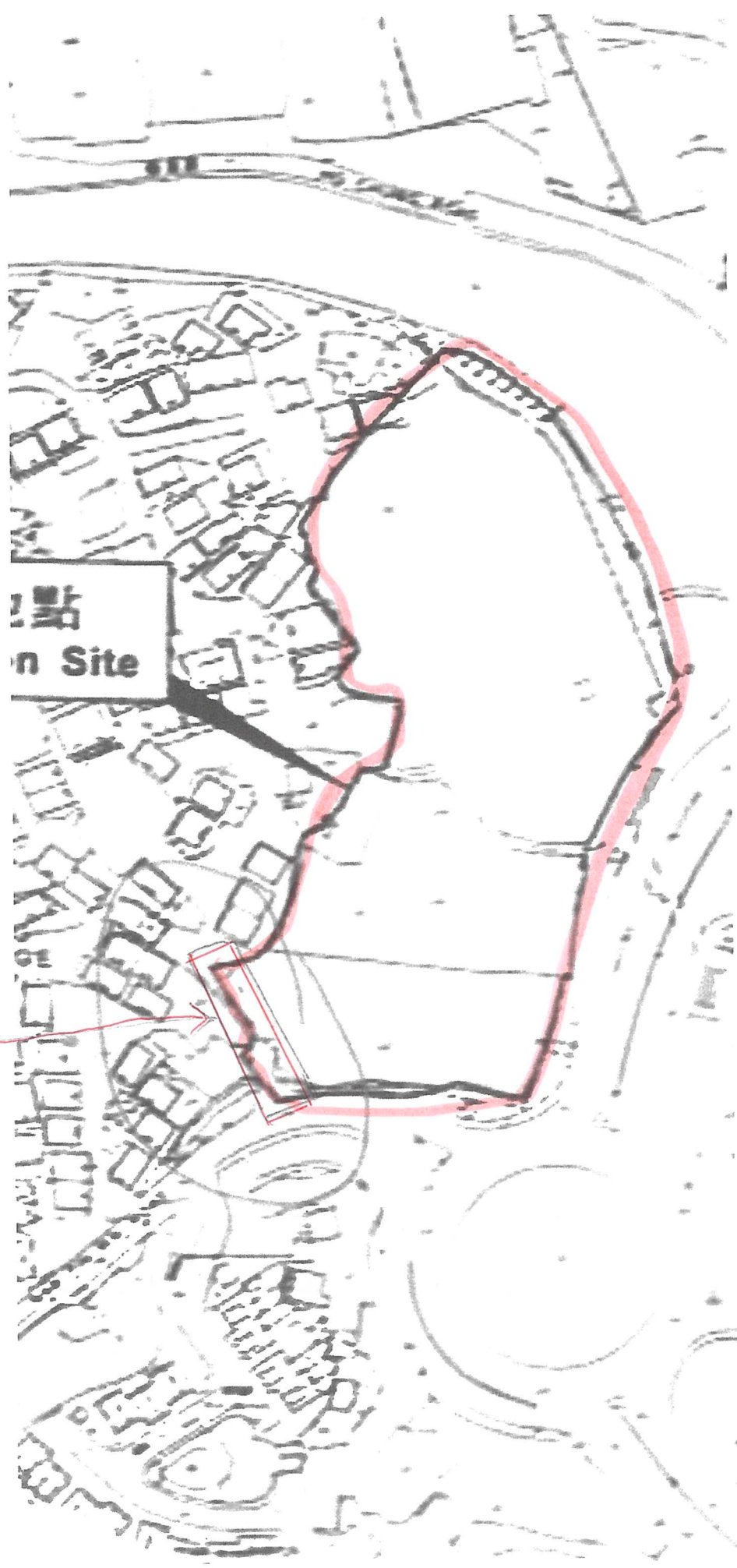
行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。



這段路
我們出入必
經之路。

將軍澳坑口培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓(高座)
地下及 4 至 6 樓
西貢民政事務處
西貢民政事務專員(兼署任)
周達榮先生



周專員：

有關城市規劃委員會正邀請意見的申請事宜(申請編號：A/SK-HC/340)
申請地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地
申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

西貢民政事務處多年來積極為民的態度，成功讓西貢區居民與政府部門保持良好的溝通，大大增加地方行政的效率。本人是次來函，是希望專員閣下可以代表蠔涌新村村民向政府相關部門及城市規劃委員會就標題事宜的意見，使政府施政能夠符合地區居民的期望。

有關 A/SK-HC/340 的規劃申請(申請詳情煩請瀏覽城市規劃委員會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/A_SK-HC_340.html)，根據城規會網站公開資料顯示，上址規劃發展共分為兩期。第一期已於 2013 年獲批規劃許可，申請人現正就第二期規劃發展提交申請。於網上資料所見，關乎申請的概括發展規範資料中，雖然申請人表示住宅佈局經深思熟慮，減低了周邊道路網絡的環境滋擾，擬議發展將不會對視覺、景觀、交通、環境、排水及污水處理造成負面影響，但卻未有提及如何確保鄰近居民現時的生活狀況及一向以來所使用的必需設施沒有被破壞及剝奪。

本人為蠔涌新村居民，居此超過 60 年，本人有以下兩項意見希望專員閣下可以代為反映及妥善跟進：

(1) 原有行人徑的保留安排

據政府資料顯示，有關蠔涌分區的規劃意向，是鞏固現有的鄉村式發展，並提供足夠的土地，作鄉村擴展用途和發展低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理。為此，當局已預留足夠的土地，用以改善交通通道和興建基礎設施。

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一出入的通道。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成壓力，並積極配合現有居民的實際需要，以免妨礙現有居民的生活。

於第一期展開初期，地皮業主 NEW ORIENT DEVELOPMENT LIMITED 曾授權代表向本人口頭及書面承諾，保留該段行人徑；惟發展商在後期卻擅自將原有預留約 5 英尺的行人徑大幅收窄，最窄處竟然只有 1 英尺，根本不足以行人正常經過，違反保留行人道的協議，嚴重影響鄰近村民。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。

第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下流最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

近日，在第一期土地發展時，發展商在發展區的邊界位置加裝混凝土圍牆，工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響。如遇上大雨，雨水未能暢通流走，有可能會造成嚴重水浸，構成不容忽視的潛在風險。本人及村民曾向發展商代表表示強烈反對及要求發展商先行處理排水措施才動工，但卻不得要領。

就上述原因，本人衷心希望透過 專員閣下，可以向城規會表達我們一眾受影響居民的訴求，在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，這是鄰近居民大眾外出及回家之唯一生存之路，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

我們認為地區發展是必需的，有發展才有進步，在發展過程中，也需關注該項發展規劃不會對鄰近居民造成莫大傷害，這才是有公理及有建設性的發展計劃；相反，為了美化本身項目，不顧及對鄰近大眾造成傷害，只會令大眾覺得發展商是土匪惡霸，城規會是官商勾結。如發展商不認真處理上述問題，本人將會強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。

敬候回覆。非常感激！

溫育桂

溫育桂 敬上

(聯絡電話：[REDACTED])

2022 年 12 月 5 日

副本抄送：運輸署總運輸主任/西貢及北區冼佳慧女士(電郵：mariekwsin@td.gov.hk)
渠務署總工程師/九龍及新界南黃家樂先生(電郵：klwong@dsd.gov.hk)

就規劃申請提出意見

8 附加

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：溫育桂先生

意見詳情



有關 A/SK-HC/340 的規劃申請，據資料顯示，上址規劃發展共分為兩期。第一期已於 2013 年獲批規劃許可，申請人現正就第二期規劃發展提交申請。於網上資料所見，關乎申請的概括發展規範資料中，雖然申請人表示住宅佈局經深思熟慮，減低了周邊道路網絡的環境滋擾，擬議發展將不會對視覺、景觀、交通、環境、排水及污水處理造成負面影響，但卻未有提及如何確保鄰近居民現時的生活狀況及一向以來所使用的必需設施沒有被破壞及剝奪。

本人為蠔涌新村居民，居此超過 60 年，本人有以下兩項意見希望城規會可以認真考慮：

(1) 原有行人徑的保留安排

據政府資料顯示，有關蠔涌分區的規劃意向，是鞏固現有的鄉村式發展，並提供足夠的土地，作鄉村擴展用途和發展低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理。為此，當局已預留足夠的土地，用以改善交通通道和興建基礎設施。

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一出入的通道。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成壓力，並積極配合現有居民的實際需要，以免妨礙現有居民的生活。

於第一期展開初期，地皮業主 NEW ORIENT DEVELOPMENT LIMITED 曾授權代表向本人口頭及書面承諾，保留該段行人徑；惟發展商在後期卻擅自將原有預留約 5 英尺的行人徑大幅收窄，最窄處竟然只有 1 英尺，根本不足以行人正常經過，違反保留行人道的協議，嚴重影響鄰近村民。

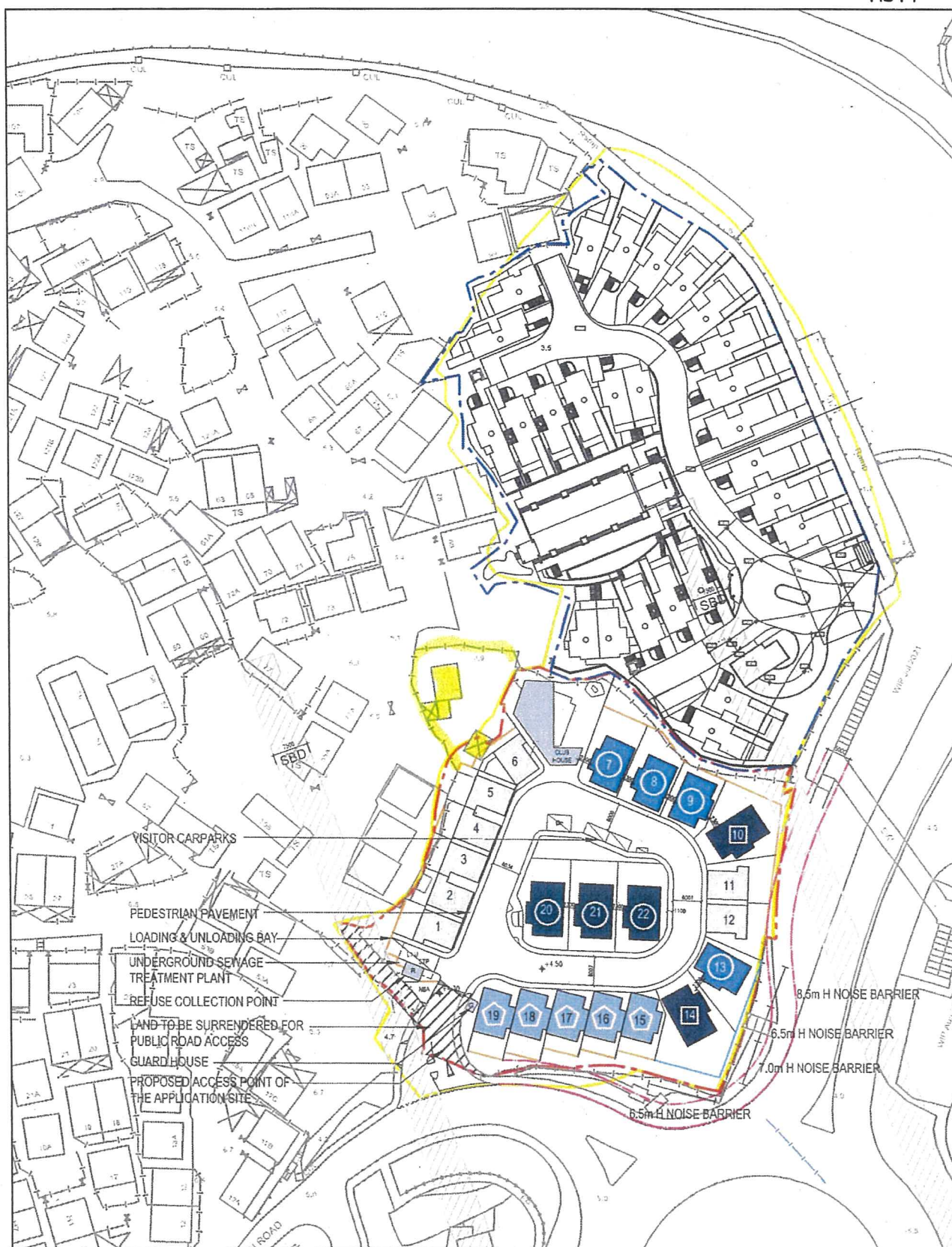
(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。

第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

近日，在第一期土地發展時，發展商在發展區的邊界位置加裝混凝土圍牆，工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響。如遇上大雨，雨水未能暢通流走，有可能會造成嚴重水浸，構成不容忽視的潛在風險。本人及村民曾向發展商代表表示強烈反對及要求發展商先行處理排水措施才動工，但卻不得要領。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，這是鄰近居民大眾外出及回家之唯一生存之路，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。我們認為地區發展是必需的，有發展才有進步，在發展過程中，也需關注該項發展規劃不會對鄰近居民造成莫大傷害，這才是有公理及有建設性的發展計劃；相反，為了美化本身項目，不顧及對鄰近大眾造成傷害，只會令大眾覺得發展商是土匪惡霸，城規會是官商勾結。如發展商不認真處理上述問題，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。



圖則來源：城市規劃委員會公開資料

就規劃申請提出意見

9

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：溫育新先生



意見詳情

有關 A/SK-HC/340 的規劃申請，根據公開資料顯示規劃申請的地點當中，包括第 244 約多個地段和毗連政府土地。

(1) 強烈反對規劃範圍涉及毗連政府土地

就發展規劃涉及政府土地的安排，本人表示強烈反對。首先，私人發展項目理應根據自己所擁有的土地範圍作出周詳而全面的規劃，以減少對周遭人士的影響和滋擾為優先考慮，絕不應打著良好規劃為由，藉詞覬覦政府土地。惟是次的規劃申請，卻竟然包括毗連政府土地面積 490 平方米，這種疑似用公帑補貼私人發展的做法，實在令人錯愕。

另一方面，發展商聲稱有關規劃申請是經過深思熟慮，擬議發展將不會對視覺、景觀、交通、環境、排水及污水處理造成負面影響。但事實卻是，在地理位置上完全沒有實際需要的前提下，明知該處已建有構建物並已存在數十年，圖則上亦可以清楚看到有關建築物（附件(一)一黃色圈內的建築物），而建築物內正正就住了數十年的家庭成員，本人就是其中一名家庭成員。但發展商卻意圖佔用政府土地，強行將居於該處數十年的蠔涌新村村民迫走，強毀別人家園，強搶土地，美化本身項目，還得到政府盲目協助，對鄰近居民造成莫大傷害。難道，相對於低密度豪宅的居民，村民的福祉就可以棄之不顧，不值一提？公理何在，公義何在？

私人發展商明明可以在毋須佔用政府土地的安排及不影響鄰近村民的情況下，做好其低密度豪宅的屋苑整體規劃。但私人發展商卻只狹隘地在私人利益層面上鑽研如何取得最大的利益，完全罔顧鄰近居民的生活狀況，唯

利是圖地將得益放在規劃的重中之重。將佔用的政府土地用作建造綠化甚或會所設施。難道政府應該助長發展商的唯利是圖，而捨棄村民的容身之所？

本人和家人因正正是居於疑似被發展商強行迫走的位置，本人現強烈反對城規會將政府土地納入私人發展的規劃內，要求發展商重新在擁有的私人土地範圍內進行規劃，以減少對村民構成的嚴重影響。

(2) 強烈爭取永久保留村民車輛道路路段的通行權利

根據公開資料顯示，可以看到在發展商的規劃中，有部份土地劃為可供公眾道路通行(即公開文件中圖表的 land to be surrendered for public road access)。惟實情是，車路路段一直也可讓村民駕駛車輛自由進出。故此，對於發展商現階段為求達到審批結果所作出的所有承諾，作為老一輩的村民，實在難以完全信納。為了確保村民可以享有道路通行的權利，本人強烈爭取，在發展商不設任何附加條件的情況下，永久保留村民可以享有有關道路路段的通行權利，而毋須受到任何規範。

最後，本人衷心期望城規會可以將蠔涌新村村民的福祉為首要考慮因素，在規劃發展的同時，可以將影響減少最低，讓項目成為值得現有村民支持的改善規劃。



圖則來源：城市規劃委員會公開資料

10

就規劃申請提出意見

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：司徒榮發 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理



(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。

11

就規劃申請提出意見

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：崔沅芳 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：



(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。

就規劃申請提出意見

12

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：吳國榮 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理 - 7 DEC 2022

Town Planning Board

(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。

就規劃申請提出意見

13

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：司徒榮基（先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：



(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。

就規劃申請提出意見

14

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：司徒永基 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：

(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。



☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&publi



A/SK-HC/340 DD 244 Ho Chung

09/12/2022 01:25

From:

To: [REDACTED] tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

File Ref:

1 attachment



Nam Pin Wai Rd - Google Maps.pdf

A/SK-HC/340

Various Lots in D.D. 244 and Adjoining Government Land, Ho Chung, Sai Kung

Overall Development: 13,719.1sq.m Includes Government Land of about 1,482.6sq.m

Site area: Phase 2 Development 5,499.5sq.m Includes Government Land of about 490sq.m

Zoning: "Comprehensive Development Area" and Area Shown as 'Road'

Applied development: **22 Houses** / Clubhouse / PR/ MR of BHR – 6 floors (12mt) / OS 187sq.m / 48 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

The Northern Portion of the "CDA" zone (referred to as "Phase 1") is subject to a S16 Planning Permission (No. A/SK-HC/124) granted by the Town Planning Board Appeal Board ("TPAB") on 16.07.2013.

https://www.tpab.gov.hk/filemanager/tc/content_34/5_of_2011.pdf

Note that the focus of the appeal was on the phased development, the industrial/residential interface problem and land ownership issues.

That said the following statements are pertinent and must be considered:

17. *In December 2006, the Appellant submitted a revised technical and accommodation schedule on the development proposal, a revised MLP and a revised landscape master plan to the TPB. **The number of the dwelling units in Phase 2 was reduced to 12 (from 22).** It was stated by 5 the Appellant that the information relating to Phase 2 was provided to the TPB "to establish the 'comprehensiveness' of the proposals submitted by the [Appellant]"*

The Planning Department ("PlanD") raised the following planning considerations:

"However, the 'CDA' zone is intended for comprehensive development of the area for residential uses with the provision of open space and other supporting facilities"

Paragraph (a) of the Remarks section in the Notes provides that an applicant for permission for development on land designated "CDA" shall prepare a MLP for the approval of the TPB and include in the MLP certain information. **Some of information that has to be provided relates to the information concerning the entire area of the zone**

1. "the area of the proposed land uses, the nature, position, dimensions, and heights of all buildings to be erected in the area"
2. **"the details and extent of Government, institution or community (GIC) and recreational facilities, public transport and parking facilities, and open space to be provided within the area"**
3. "the alignment, widths and levels of any roads proposed to be constructed within the area"

and it should be ensured that the nature and **scale of new development will be in keeping with the**

surrounding natural landscape

Strong objections. The planning intention of CDA has not been addressed. There is no public open space and no community facilities are planned.

The concept of CDA zoning is that it should provide a comprehensive living environment that includes a variety of services and facilities.

<https://www.legco.gov.hk/yr01-02/english/panels/plw/papers/plw0426cb1-571-7e.pdf>

3. As we can see, there are a number of merits to the "CDA" zoning: - it allows comprehensive design and layout, - **it provides certain amount of government, institution and community (GIC) facilitate to fulfill district needs .**

Almost 2,000sq.mts government land is included but with no gains for the community.

Note that it was stated that there would only be 12 houses on Phase 2

There is also the issue of visual impact. The height of the development is unacceptable as it breaches the ridge line from a number of vantage points. This is Sai Kung not MKK, the green panorama is an essential element of the planning vision for the district.

Members must not be misled by the piecemeal approach of splitting the site. Any development must be part of an holistic plan that is in line with the original intention

of the zoning.

Mary Mulvihill



西貢蠔涌村村代表信箋

地址：新界西貢蠔涌新村 500 號地下 蠔涌鄉公所 電話：[REDACTED]

城規會申請編號: A/SK-HC/340

致 城市規劃委員會:

敬啟者:



反對規劃許可申請

擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

本人張土勝及溫世邦乃西貢蠔涌村原居民代表，知悉上述申請編號的擬議發展正向貴會申請放寬高度限制，本人等向多名村民及居民諮詢後，對上述申請提出強烈反對(包括反對整個發展申請)，反對理由如下:

1. 影響蠔涌新村的空氣對流及通風

擬議發展位於蠔涌東面臨海位置，屋群佈局密密麻麻，即使不加高度，也嚴重影響東本村靠東面海風入村的空氣對流，而且發展非常貼近蠔涌新村的小型屋宇(最近只約 1 米)，對本村居民構成嚴重影響，所以不應為了發展商的利益而強行加高申請高度。

2. 對西貢區交通帶來嚴重負面影響

- (a) 申請路口位於西貢公路往西貢市中心方向，而且需經過擬建巴士站方能駛入擬議屋苑路口，會嚴重影響巴士站運作及使往西貢市中心方向交通擠塞。
- (b) 該發展其中一部份由南邊圍路進入，此乃蠔涌新村過千戶居民出入必經之路，如擬議屋苑有任何緊急事故發生，其高密度的內部根本沒有足夠位置供緊急車輛停泊救援，屆時極可能會導致南邊圍路封閉，引伸西貢公路嚴重擠塞，所以本村也強烈反對發展由南邊圍路出入。

蠔涌居民聯署反對城規會申請編號: A/SK-HC/340

的發展:

陳偉德 林煥章 林素雄
王振文 黃煥章

鍾志明 張世光

劉軍健 黃煥章
吳志強 溫世光

劉樹添 溫裕榮
溫志成

張耀坤 李偉長
趙崇才 溫添順

梁轉芳 梁子麟

江立遊 陳國偉
溫世勁 溫禮長

張文龍 何美儀

梁禮通 梁禮健

梁志堅 羅文偉
黃顯昌 黃顯輝
何錦

張明輝 李輝
黃漢傑

蠔涌居民聯署反對城規會申請編號: A/SK-HC/340

的發展:

姚孝德
吳錦昌

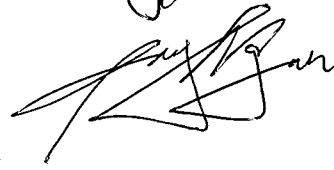
謝志明
梁展恒

黃澤華

溫世聰
樊麗霞

羅允謙
L2 YANG HO

葉卓正
黃佐龍



李志豪

LEUNG SI LUNG

LU LAU SAI FUNG

王定珠



李紅人
李靜



趙明

許文嬌
李詩佩

CHUOY CHI MIUNG
溫世恒

謝冲怡

張光耀

梁廷峰

梁佑徵

何叔光

關永林

胡天慧

歐智聰

17

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

參考編號

Reference Number:

221209-161228-91194

提交限期

Deadline for submission:

09/12/2022

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/12/2022 16:12:28

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 李家良

意見詳情

Details of the Comment :

申請興建的建築物所在地有一條村民日常使用的道路連接西貢公路，根據現有的設計村民擔心失去了該行人路，令村民出入做成困難。另外現在的申請有可能令附近的地方出現水浸，因此設計要考慮排水的需要。

18

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

參考編號

Reference Number:

221209-165020-76105

提交限期

Deadline for submission:

09/12/2022

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/12/2022 16:50:20

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Lee Hin Wo

意見詳情

Details of the Comment :

致：

城市規劃委員會

反對西貢豪涌住宅發展計劃

(個案編號：A/SK-HC/340)

您好！得悉 貴會考慮在西貢蠔涌丈量約份第244約多個地段建造住宅。就著該住宅發展計劃，該區居民對此持有不同的意見。而 貴會未就有關工程向附近居民進行諮詢，如果該地區興建住宅，會對附近居民造成不便。

經收集和綜合各方居民的意見後，本辦事處發現該計劃會對該區產生三個問題。從平面圖來看，兩塊已規劃的地皮中間的一條行人路，居民希望將其保留下來方便他們出入。大馬路的對出路口，居民表示擔心地盤會造成嚴重的交通阻塞，對他們的日常生活造成不必要的影響。有居民反映整個地盤處於一個較低的位置，雨季時容易發生水浸，然而對整條村產生影響。基於地盤產生的以上三個問題，本辦事處對這次工程表示反對。並懇請 貴會在該區申請住宅發展前先向居民進行深入諮詢，以免引起區內居民的不滿和矛盾。如蒙 貴會答允，深表謝意。若有任何疑問，歡迎致電 [REDACTED] 與本人聯絡。

順祝 閣下工作愉快！

民建聯坑口鄉郊社區主任

邱浩麟 謹啟

二零二二年十二月九日

19

就規劃申請提出意見

申請編號：A/SK-HC/340

地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

就申請提出意見的期限：2022 年 12 月 9 日

「提意見人」姓名：司徒曉霖 先生/夫人/小姐/女士/其他（姓名全名）

意見詳情 另外我們亦關注的是緊急通道和消防通道的問題。

本人為蠔涌新村居民，本人有以下兩項意見希望城規會正視處理：

(1) 原有行人徑的保留安排

由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接連，行人徑原為田埂。作為蠔涌新村村民，過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一外出及回家的通道。如果沒有這條唯一的生路，我們居民大眾便面對一條絕路或死路。

行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成破壞，並積極配合現有居民的實際需要，以免嚴重影響現有居民的生活。

(2) 排水影響

蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。於發展地點位置附近，近年亦曾發生水浸事故。第一期發展土地原身為農田，位處為區內的下游最低點，當年農地耕作是依靠蠔涌上游引水至下游耕地以灌溉農作物。現時將農地改建為住宅，如上游的水流未有相應的紓緩措施，有可能會造成排水問題。

就上述原因，本人強烈要求城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

在上述問題未得到妥善處理前，本人強烈反對是次規劃申請。



Seq 1 20

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/340 Received on 20/02/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

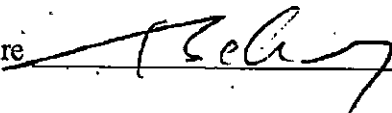
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對見下頁

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

張士勝

簽署 Signature



日期 Date

2.3.2023

RECEIVED

- 2 MAR 2023

Town Planning
Board

20

致：規劃署

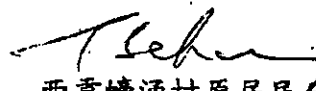
本人是西貢蠔涌村原居民代表，亦是西貢區鄉事委員會副主席，現就擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制（申請編號：A/SK-HC/340）。

本人諮詢村內的村民，鑑因以下種種原因，他們表示堅決反對該申請。

1. 在蠔涌車公廟前面興建，該申請內不多於6層高（並不包括停車間）的26幢樓宇，嚴重影響蠔涌村車公廟的風水，數百年來車公大元帥庇佑村民們的身壯力健，安居樂業。我們村民們都有共職，在車公廟附近興建屋宇，只能興建三層高，決不會超出車公廟的高度，如超出視為對車公大元帥不敬，為此事宜本人在上次諮詢文件持反對意見。
2. 從提供資料所示，該第二期發展內有車輛總數50架出入，試問該屋宇通道出口毗連行人天橋，附近地方狹窄，對途經及上落天橋的村民構成危險，亦會產生交通意外。
3. 該申請毗連著蠔涌河，萬一有疏忽將生活用水及污水溢流出蠔涌河，將影響蠔涌河的水質。
4. 該申請的住宅發展位置近蠔涌新村村口，地勢較高，現時每逢雨天，處於地勢低的屋宇必會出現水浸，倘若該發展一旦批准，更會令到蠔涌新村的屋宇水浸情況更嚴重。
5. 從西貢公路近該綜合住宅發展申請位置來睇，該綜合住宅發展未有批准，但已預留著綜合住宅通道出入口，不由令人質疑，是否有官商勾結？蠔涌新村 EVA 消防通道在上世紀八十年代已規劃，村民的私家土地被凍結，從八十年代至今已有四十多年仍未開通，導致村民的個人利益受損，反而該發展申請即刻有通道出口的設施，令到發展商得益。

有見及此，本人堅決反對，申請編號：A/SK-HC/340)發展申請。如有任何查詢，請致電 [REDACTED] 與本人聯絡。謝謝！

此致


西貢蠔涌村原居民代表
張土勝 啟

二零二三年三月二日

21

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/340 Received on 20/02/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

關於申請編號(A/SK-HC/340)，擬議綜合住宅發展(於第二期用地)及略為放寬建築物高度限制。本會收到螺涌村代表及村民的反對意見。他們不能接受該略為放寬建築物高度限制的申請。而且毗連著螺涌河，正對著河邊的車公廟，將會破壞車公廟的風水。另外該申請的地點處於高地勢，現時每逢雨天螺涌新村的屋宇必出現水浸，倘若該住宅發展批准，水流向其他的屋宇，導致水浸的情況更嚴重。還有該住宅發展的出口處，位於行人天橋附近，會危及途經的村民。

敬請 貴署 慎重考慮螺涌村代表及村民的反對意見，盼貴署尊重當地持份者的意見，本會亦持反對意見。

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

西貢區鄉事委員會

簽署 Signature

日期 Date

7. 3. 2023



22

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

230316-113224-30772

提交限期**Deadline for submission:**

21/03/2023

提交日期及時間**Date and time of submission:**

16/03/2023 11:32:24

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**先生 Mr. Edmond Fong for
The Hong Kong and China Gas Company Limited**意見詳情****Details of the Comment :**

Since the proposed development is in the close vicinity to our High-Pressure gas pipeline at Hiram's Highway, the project proponent is required to conduct Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk and determine the necessary mitigation measures if required. The project proponent is suggested to consult our company in design stage and closely coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.

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

參考編號

Reference Number:

230321-095919-31610

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 09:59:19

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss W.S. HSU

意見詳情

Details of the Comment :

對於A/SK-HC/340的規劃申請，本人表示強烈反對。原因如下：

1. 申請人只顧及自身利益，忽視蠔涌村村民權益

於第1期及第2期發展項目中間的行人路，數十年以來都是蠔涌村村民賴以進出西貢公路的唯一通道。從申請人的計劃設計，明顯該段行人路完全不阻礙其發展藍圖。再者，申請人代表曾與村民簽訂書面承諾，會保留該行人路。但觀乎申請人對於公眾訴求的最新回應，卻只提出要大家留意，該行人路位處於由申請人單一擁有的私人土地，發展計劃未有限制村民進出。對於申請人的回應態度，以及完全違背與村民簽訂保留行人路的書面承諾，更將村民數十年來使用該行人路的「通行權」剝奪，實在令人極度遺憾。要知道，申請人現時向城規會申請的，不就是有482.8平方米的政府土地嗎？如此一來，按照申請人的邏輯思維，既然有關土地屬於政府，申請人就不應該將之納入其私人項目發展計劃內，亦不應嘗試申請放寬建築物高度限制。

2. 放寬建築物高度限制無實際需要

放寬建築物高度限制，除了申請人得益外，根本沒有其他明顯需要。面對有公眾意見表示反對放寬建築物高度，擔心會影響視野、環境及對車公大不敬。在考慮申請人不重視村民福祉的前提下，本人強烈反對有關放寬建築物高度限制的申請。

本人認為申請人在發展項目的任何時候，均必須履行其代表與村民簽訂保留行人路的書面承諾，應該在個人利益與公眾權益中取得平衡，才是最好的發展規劃。在此問題未得到妥善處理及解決的前提下，本人強烈反對申請人的規劃申請。

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

參考編號

Reference Number:

230321-100417-20520

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:04:17

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates: A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. M. LAU

意見詳情

Details of the Comment :

對於A/SK-HC/340的規劃申請，本人表示強烈反對。原因如下：

1. 申請人只顧及自身利益，忽視蠔涌村村民權益

於第1期及第2期發展項目中間的行人路，數十年以來都是蠔涌村村民賴以進出西貢公路的唯一通道。從申請人的計劃設計，明顯該段行人路完全不阻礙其發展藍圖。再者，申請人代表曾與村民簽訂書面承諾，會保留該行人路。但觀乎申請人對於公眾訴求的最新回應，卻只提出要大家留意，該行人路位處於由申請人單一擁有的私人土地，發展計劃未有限制村民進出。對於申請人的回應態度，以及完全違背與村民簽訂保留行人路的書面承諾，更將村民數十年來使用該行人路的「通行權」剝奪，實在令人極度遺憾。要知道，申請人現時向城規會申請的，不就是有482.8平方米的政府土地嗎？如此一來，按照申請人的邏輯思維，既然有關土地屬於政府，申請人就不應該將之納入其私人項目發展計劃內，亦不應嘗試申請放寬建築物高度限制。

2. 放寬建築物高度限制無實際需要

放寬建築物高度限制，除了申請人得益外，根本沒有其他明顯需要。面對有公眾意見表示反對放寬建築物高度，擔心會影響視野、環境及對車公大不敬。在考慮申請人不重視村民福祉的前提，本人強烈反對有關放寬建築物高度限制的申請。

本人認為申請人在發展項目的任何時候，均必須履行其代表與村民簽訂保留行人路的書面承諾，應該在個人利益與公眾權益中取得平衡，才是最好的發展規劃。在此問題未得到妥善處理及解決的前提下，本人強烈反對申請人的規劃申請。

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

參考編號

Reference Number:

230321-100956-83415

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:09:56

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. J. Tang

意見詳情

Details of the Comment :

對於A/SK-HC/340的規劃申請，本人表示強烈反對。原因如下：

1. 申請人只顧及自身利益，忽視蠔涌村村民權益

於第1期及第2期發展項目中間的行人路，數十年以來都是蠔涌村村民賴以進出西貢公路的唯一通道。從申請人的計劃設計，明顯該段行人路完全不阻礙其發展藍圖。再者，申請人代表曾與村民簽訂書面承諾，會保留該行人路。但觀乎申請人對於公眾訴求的最新回應，卻只提出要大家留意，該行人路位處於由申請人單一擁有的私人土地，發展計劃未有限制村民進出。對於申請人的回應態度，以及完全違背與村民簽訂保留行人路的書面承諾，更將村民數十年來使用該行人路的「通行權」剝奪，實在令人極度遺憾。要知道，申請人現時向城規會申請的，不就是有482.8平方米的政府土地嗎？如此一來，按照申請人的邏輯思維，既然有關土地屬於政府，申請人就不應該將之納入其私人項目發展計劃內，亦不應嘗試申請放寬建築物高度限制。

2. 放寬建築物高度限制無實際需要

放寬建築物高度限制，除了申請人得益外，根本沒有其他明顯需要。面對有公眾意見表示反對放寬建築物高度，擔心會影響視野、環境及對車公大不敬。在考慮申請人不重視村民福祉的前提下，本人強烈反對有關放寬建築物高度限制的申請。

本人認為申請人在發展項目的任何時候，均必須履行其代表與村民簽訂保留行人路的書面承諾，應該在個人利益與公眾權益中取得平衡，才是最好的發展規劃。在此問題未得到妥善處理及解決的前提下，本人強烈反對申請人的規劃申請。

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

參考編號

Reference Number:

230321-101634-00597

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:16:34

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. PL KO

意見詳情

Details of the Comment :

對於A/SK-HC/340的規劃申請，本人表示強烈反對。原因如下：

1. 申請人只顧及自身利益，忽視蠔涌村村民權益

於第1期及第2期發展項目中間的行人路，數十年以來都是蠔涌村村民賴以進出西貢公路的唯一通道。從申請人的計劃設計，明顯該段行人路完全不阻礙其發展藍圖。再者，申請人代表曾與村民簽訂書面承諾，會保留該行人路。但觀乎申請人對於公眾訴求的最新回應，卻只提出要大家留意，該行人路位處於由申請人單一擁有的私人土地，發展計劃未有限制村民進出。對於申請人的回應態度，以及完全違背與村民簽訂保留行人路的書面承諾，更將村民數十年來使用該行人路的「通行權」剝奪，實在令人極度遺憾。要知道，申請人現時向城規會申請的，不就是有482.8平方米的政府土地嗎？如此一來，按照申請人的邏輯思維，既然有關土地屬於政府，申請人就不應該將之納入其私人項目發展計劃內，亦不應嘗試申請放寬建築物高度限制。

2. 放寬建築物高度限制無實際需要

放寬建築物高度限制，除了申請人得益外，根本沒有其他明顯需要。面對有公眾意見表示反對放寬建築物高度，擔心會影響視野、環境及對車公大不敬。在考慮申請人不重視村民福祉的前提下，本人強烈反對有關放寬建築物高度限制的申請。

本人認為申請人在發展項目的任何時候，均必須履行其代表與村民簽訂保留行人路的書面承諾，應該在個人利益與公眾權益中取得平衡，才是最好的發展規劃。在此問題未得到妥善處理及解決的前提下，本人強烈反對申請人的規劃申請。

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

參考編號

Reference Number:

230321-102148-26671

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:21:48

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. T. CHANG

意見詳情

Details of the Comment :

我反對A/SK-HC/340放寬建築物高度限制的規劃申請，因為放寬建築物高度限制，除了惠及申請人的私人利益，完全沒有公眾需要。

28

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

參考編號

Reference Number:

230321-104308-68638

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:43:08

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 西貢蠔涌村原居民代表

意見詳情

Details of the Comment :

反對規劃許可申請

擬議綜合住宅發展（於第一期用地，反路為放寬建築物高度限制

本人張土勝及溫世邦乃西貢蠔涌村原居民代表，知悉上述申請編號的擬議發展正向貴會申請放寬高度限制，本人等向多名村民及居民諮詢後，對上述申請提出強烈反對(包括反對整個發展申請)，反對理由如下：

1. 影響蠔涌新村的空氣對流及通風。擬議發展位於蠔涌東面臨海位置，屋群佈局密密麻麻，即使不加高度，也嚴重影響東本村靠東面海風入村的空氣對流，而且發展非常貼近蠔涌新村的小型屋宇(最近只約1米)，對本村居民構成嚴重影響，所以不應為了發展商的利益而強行加高申請高度。

2. 對西貢區交通帶來嚴重負面影響。(a) 申請路口位於西貢公路往西貢市中心方向，而且需經過擬建巴士站方能駛入擬議屋苑路口，會嚴重影響巴士站運作及使往西貢市中心方向交通擠塞。(b) 該發展其中一部份由南邊圍路進入，此乃蠔涌新村過千戶居民出入必經之路，如擬議屋苑有任何緊急事故發生，其高密度的內部根本沒有足夠位置供緊急車輛停泊救援，屆時極可能會導致南邊圍路封閉，弓1伸西貢公路嚴重擠塞，所以本村也強烈反對發展由南邊圍路出入。(C) 蠔涌居民使用行人天橋橫過西貢公路要橫過多一條超過8米長的馬路(即擬議屋苑的出入口)，對老人及小童造成不便及危險，村民寧願改選於近匡湖居過路處橫過馬路，相信日後更令耗資過億的天橋失去原本意義，嚴重浪費公帑。

4. 影響蠔涌河的河堤結構及生態。(a) 申請屋宇連接蠔涌河堤護牆，而且涉及挖掘地庫停車場，挖掘深度超過5米，比河堤護牆的地腳更深，將無可避免影響蠔涌河堤及維修通道的結構。而且蠔涌每逢大雨都發生水浸，水浸淹沒蠔涌路，所以地庫停車場根本不適合在本區使用。(b) 整個屋宇的建造沒有考慮對蠔涌河的生態影響。

5. 影響蠔涌車公古廟的風水。申請位置正向本村車公古廟，興建多座超過12米高的建築物，影響車公廟的原有景觀，對本村風水構成極大影響。

6. 嚴重侵犯蠔涌村界土地。申請位置位於蠔涌村村界以內，蠔涌本來可供申建小型屋宇的土地嚴重不足，而新村西面(位於村界以內的土地)合適建屋的位置卻被水務署劃為集水區，在本村原居民的建屋土地也缺乏的情況下，城規會仍批准發展商以優厚的條件建屋，對本村是極不公平。正如坑口大埔仔村，發展商發展傲瀾時，也要賠償一個丁屋補償區(AVCA)，為何今次不要求發展商補償一個相同的補償區，因此如貴會再以優厚條件，發展商以數份草圖便可放寬高度或地積比率，根本是用原居民的利益輸送給發展商，鼓勵發展商多向鄉村發展，協助侵害原居民的權利，其實發展商可建設補償區，以發展土地面積可興建多少座小型屋宇作為補償的方案，在蠔涌新村西面闢出補償區，或於集水區內建造排污設施，令水務署可放寬小型屋宇申請。而事實上，集水區已經是不合事宜，香港政府花鉅資買東江水，每年也多到要放水，在香港土地嚴重不足，也是被古舊怕麻煩沒承擔的官員害出來的。

6.園景報告的方家落差申請屋苑於早年提交的 Landscape Master Layout Plan 中，有很大比例屬於綠化位置，而於 2021 年提交的 MLP-002 中，幾乎沒有預留位置進行綠化，似乎有過河拆橋之嫌。

基於上述申請存有太多不確定性及明顯影響，因此本村反對此申請，而且此申請洗及對整條西貢公路及整個西貢區居民的影響，本村希望發展商可提供更多具體資料，期望城規會可採用一貫網上及刊報的諮詢方式，及將申請交城規會表決，得到的意見及結果將更全面及更受到社會信任。

最後，本村察覺發展商為了圖取更佳利潤而不惜永久犧牲村村民的生活環境，畢竟他們賺錢後便可置之不理，但批准此申請將導致貴會、蠔涌村民及日後居住者的矛盾，因此本村反對任何位於蠔涌村村界以內任何非關於原居民福祉的發展。

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

參考編號

Reference Number:

230321-104411-65152

提交限期

Deadline for submission:

21/03/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2023 10:44:11

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. wan ka kit

意見詳情

Details of the Comment :

反對規劃許可申請

擬議綜合住宅發展（於第一期用地，反路為放寬建築物高度限制

本人張土勝及溫世邦乃西貢蠔涌村原居民代表，知悉上述申請編號的擬議發展正向貴會申請放寬高度限制，本人等向多名村民及居民諮詢後，對上述申請提出強烈反對(包括反對整個發展申請)，反對理由如下：

1. 影響蠔涌新村的空氣對流及通風。擬議發展位於蠔涌東面臨海位置，屋群佈局密密麻麻，即使不加高度，也嚴重影響東本村靠東面海風入村的空氣對流，而且發展非常貼近蠔涌新村的小型屋宇(最近只約1米)，對本村居民構成嚴重影響，所以不應為了發展商的利益而強行加高申請高度。

2. 對西貢區交通帶來嚴重負面影響。(a) 申請路口位於西貢公路往西貢市中心方向，而且需經過擬建巴士站方能駛入擬議屋苑路口，會嚴重影響巴士站運作及使往西貢市中心方向交通擠塞。(b) 該發展其中一部份由南邊圍路進入，此乃蠔涌新村過千戶居民出入必經之路，如擬議屋苑有任何緊急事故發生，其高密度的內部根本沒有足夠位置供緊急車輛停泊救援，屆時極可能會導致南邊圍路封閉，弓1伸西貢公路嚴重擠塞，所以本村也強烈反對發展由南邊圍路出入。(C) 蠔涌居民使用行人天橋橫過西貢公路要橫過多一條超過8米長的馬路(即擬議屋苑的出入口)，對老人及小童造成不便及危險，村民寧願改選於近匡湖居過路處橫過馬路，相信日後更令耗資過億的天橋失去原本意義，嚴重浪費公帑。

4. 影響蠔涌河的河堤結構及生態。(a) 申請屋宇連接蠔涌河堤護牆，而且涉及挖掘地庫停車場，挖掘深度超過5米，比河堤護牆的地腳更深，將無可避免影響蠔涌河堤及維修通道的結構。而且蠔涌每逢大雨都發生水浸，水浸淹沒蠔涌路，所以地庫停車場根本不適合在本區使用。(b) 整個屋宇的建造沒有考慮對蠔涌河的生態影響。

5. 影響蠔涌車公古廟的風水。申請位置正向本村車公古廟，興建多座超過12米高的建築物，影響車公廟的原有景觀，對本村風水構成極大影響。

6. 嚴重侵犯蠔涌村界土地。申請位置位於蠔涌村村界以內，蠔涌本來可供申建小型屋宇的土地嚴重不足，而新村西面(位於村界以內的土地)合適建屋的位置卻被水務署劃為集水區，在本村原居民的建屋土地也缺乏的情況下，城規會仍批准發展商以優厚的條件建屋，對本村是極不公平。正如坑口大埔仔村，發展商發展傲瀾時，也要賠償一個丁屋補償區(AVCA)，為何今次不要求發展商補償一個相同的補償區，因此如貴會再以優厚條件，發展商以數份草圖便可放寬高度或地積比率，根本是用原居民的利益輸送給發展商，鼓勵發展商多向鄉村發展，協助侵害原居民的權利，其實發展商可建設補償區，以發展土地面積可興建多少座小型屋宇作為補償的方案，在蠔涌新村西面闢出補償區，或於集水區內建造排污設施，令水務署可放寬小型屋宇申請。而事實上，集水區已經是不合事宜，香港政府花鉅資買東江水，每年也多到要放水，在香港土地嚴重不足，也是被古舊怕麻煩沒承擔的官員害出來的。

6.園景報告的方家落差申請屋苑於早年提交的 Landscape Master Layout Plan 中，有很大比例屬於綠化位置，而於 2021 年提交的 MLP-002 中，幾乎沒有預留位置進行綠化，似乎有過河拆橋之嫌。

基於上述申請存有太多不確定性及明顯影響，因此本村反對此申請，而且此申請洗及對整條西貢公路及整個西貢區居民的影響，本村希望發展商可提供更多具體資料，期望城規會可採用一貫網上及刊報的諮詢方式，及將申請交城規會表決，得到的意見及結果將更全面及更受到社會信任。

最後，本村察覺發展商為了圖取更佳利潤而不惜永久犧牲村村民的生活環境，畢竟他們賺錢後便可置之不理，但批准此申請將導致貴會、蠔涌村民及日後居住者的矛盾，因此本村反對任何位於蠔涌村村界以內任何非關於原居民福祉的發展。

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/340

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

申請人在第一輪諮詢期中收到公眾意見後所提交的補充資料，卻未能完全釋除受影響居民的疑慮。故此，本人現再就A/SK-HC/340申請提出以下意見：

(1) 爭取保留原有行人徑

有關位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑，在申請人最新提交回應公眾意見的補充文件中，大意是指「現有的行人徑是位處於申請人獨自擁有的私人土地上，擬議開發項目的實施不會限制進入這些現有定居點。雖然擬議開發項目將與通往一期場地北部現有定居點的道路發生衝突，但仍然可以通過其他途徑進入該定居點。」

於第一輪公眾諮詢期間接獲的19個公眾意見中，約70%的意見爭取保留「原有行人徑」及表達對「排水影響」的關注。無奈，對於如此受關注的重要事項，在審視申請人提交的多張繪圖及合成照片中，卻依然未有清楚展示「原有行人徑」的規劃資料。明顯地，申請人有絕對的能力履行對居民的承諾，作出保留原有行人徑的相應安排，當中包括建造足夠空間的行人徑及排水配套，此舉不但有助減少對現有居民生活的影響，亦可進一步認真處理潛在的「排水」問題。本人認為，發展商有責任重新準備繪圖或合成照片，清楚展示「原有行人徑」的相應規劃情況及保留安排，以認真諮詢村民的意見，才再向城規會提交申請審批。

(2) 強烈反對規劃範圍涉及毗連政府土地及略為放寬建築物高度限制

就發展規劃涉及政府土地的安排，本人亦表示強烈反對。首先，私人發展項目理應根據自己所擁有的土地範圍作出周詳而全面的規劃，以減少對周遭人士的影響和滋擾為優先考慮，絕不應打著良好規劃為由，藉詞覬覦政府土地。惟是次的規劃申請，經修訂後的概括發展規範資料顯示，依然包括毗連政府土地面積約482.8平方米(原約490平方米)，這種疑似用公帑補貼私人發展的做法，實在令人錯愕。再者，私人發展商明明可以在毋須佔用政府土地的安排及不影響鄰近村民的情況下，做好其低密度豪宅的屋苑整體規劃。但私人發展商卻只狹隘地在私人利益層面上鑽研如何取得最大的利益，包括企圖佔用的政府土地用作建造綠化甚或會所設施，並爭取略為放寬建築物高度限制，完全罔顧鄰近居民的生活狀況，唯利是圖地將得益放在規劃的重中之重。政府及城規會應當維護及保障村民的權益，而不應助長發展商的唯利是圖。

基於上述原因，本人衷心希望城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，這是鄰近居民大眾外出及回家之唯一生存之路，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。如發展商不認真處理上述問題，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。

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

溫育新

簽署Signature

日期 Date

2023年3月18日

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

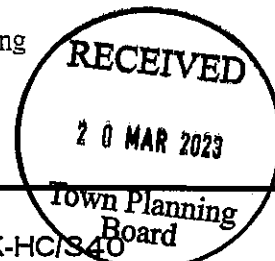
31

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/S40

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

按照申請人最新呈交的進一步資料，包括回應部門及公眾意見表、經修訂的技術評估(包括排水影響評估、排污影響評估、環境評估、交通影響評估)、經修訂的總綱發展藍圖、多張繪圖、園境設計總圖和擬議發展的合成照片，以及規劃綱領的替代頁。無奈於城市規劃委員會網站可供公開下載的第二輪諮詢補充文件中，由於申請人未有提供相關資料的軟複本，想進一步了解有關申請人就公眾意見的回應，只能親身到城規會查閱列印本，有關做法實在難免予人有意阻撓的感覺。

於第一輪公眾諮詢期間接獲的19個公眾意見中，約80%的意見關注有可能引致的潛在水浸問題，另有約70%的意見爭取保留「原有行人徑」及表達對「排水影響」的關注。無奈，對於如此受關注的重要事項，在審視申請人提交的多張繪圖及合成照片中，卻依然未有清楚展示「原有行人徑」的狀況。

從城規會資料查詢處查閱的文件中，申請人於回應公眾意見文件中提到，大意是「有公眾爭取擬議的發展項目應保留第1期和第2期發展項目之間的現有行人徑，因有關行人徑是從西貢公路通往蠔涌村的唯一通道。而申請人的回應是，要注意現有的行人徑位處於申請人獨自擁有的私人土地上。而擬議開發項目的實施不會限制進入這些現有定居點。雖然擬議開發項目將與通往一期場地北部現有定居點的道路發生衝突，但仍然可以通過其他途徑進入該定居點。」

對於申請人的回應，本人表示有所保留。本人重申，有關行人徑是過去數十年鄰近居民及本人往來西貢公路及蠔涌村的唯一通道。有關行人徑屬區內極為有限的基礎設施，不論是否位處於獨自擁有的私人土地上，在新發展的規劃時，亦應積極配合現有居民的實際需要。況且，在查閱申請人的發展藍圖時，位於第1期和第2期發展項目之間的行人徑，根本對整個設計規劃未有構成影響。明顯地，申請人有絕對的能力履行對居民的承諾，作出保留原有行人徑的相應安排，當中包括建造足夠空間的行人徑及排水配套，此舉不但減少對現有居民生活的影響，亦可進一步認真處理潛在的排水問題。

發展商有責任重新準備繪圖或合成照片，清楚展示「原有行人徑」的相應規劃情況及保留安排，以認真諮詢村民的意見，才再向城規會提交申請審批。如發展商不認真處理上述問題，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。

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

溫育桂

簽署Signature

溫育桂

日期 Date

2023年3月17日

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

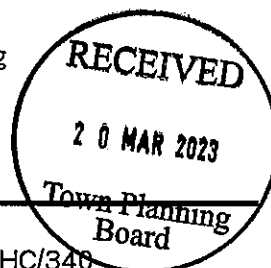
32

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/340

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

申請人在第一輪諮詢期中收到公眾意見後所提交的補充資料，卻未能完全釋除受影響居民的疑慮。故此，本會現就A/SK-HC/340申請提出以下意見：

(1) 原有行人徑的保留安排

據政府資料顯示，有關蠔涌分區的規劃意向，是鞏固現有的鄉村式發展，並提供足夠的土地，作鄉村擴展用途和發展低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理。為此，當局已預留足夠的土地，用以改善交通通道和興建基礎設施。由於區內道路網有欠理想，加上受到地形所限，區內只依賴有限的行人徑接達，行人徑原為田埂。

蠔涌新村村民過去數十年來一直沿用位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處，而該行人徑亦是鄰近居民及本人唯一出入的通道。行人徑作為該區極為有限的基礎設施，在新發展的規劃時，理應確保不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成壓力，並積極配合現有居民的實際需要，以免妨礙現有居民的生活。

在申請人提交回應公眾意見的補充文件中，大意是指「現有的行人徑是位處於申請人獨自擁有的私人土地上，擬議開發項目的實施不會限制進入這些現有定居點。雖然擬議開發項目將與通往一期場地北部現有定居點的道路發生衝突，但仍然可以通過其他途徑進入該定居點。」

於第一輪公眾諮詢期間接獲的19個公眾意見中，約70%的意見爭取保留「原有行人徑」及表達對「排水影響」的關注。無奈，對於如此受關注的重要事項，在審視申請人提交的多張繪圖及合成照片中，卻依然未有清楚展示「原有行人徑」的規劃資料。明顯地，申請人有絕對的能力履行對居民的承諾，作出保留原有行人徑的相應安排，當中包括建造足夠空間的行人徑及排水配套，此舉不但有助減少對現有居民生活的影響，亦可進一步認真處理潛在的「排水」問題。

本會認為，發展商有責任重新準備繪圖或合成照片，清楚展示「原有行人徑」的相應規劃情況及保留安排，以認真諮詢村民的意見，才再向城規會提交申請審批。

(接下頁)

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

西貢區惠州同鄉會主席黃鎮忠

簽署 Signature

黃鎮忠

日期 Date

2023年3月18日

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

RECEIVED

20 MAR 2023

Town Planning Board

有關的規劃申請編號The application no. to which the comment relates

A/SK-HC/340

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

（接上頁）

（2）強烈反對規劃範圍涉及毗連政府土地及略為放寬建築物高度限制

就發展規劃涉及政府土地的安排，本人亦表示強烈反對。首先，私人發展項目理應根據自己所擁有的土地範圍作出周詳而全面的規劃，以減少對周遭人士的影響和滋擾為優先考慮，絕不應打著良好規劃為由，藉詞覬覦政府土地。惟是次的規劃申請，經修訂後的概括發展規範資料顯示，依然包括毗連政府土地面積約482.8平方米（原約490平方米），這種疑似用公帑補貼私人發展的做法，實在令人錯愕。

再者，私人發展商明明可以在毋須佔用政府土地的安排及不影響鄰近村民的情況下，做好其低密度豪宅的屋苑整體規劃。但私人發展商卻只狹隘地在私人利益層面上鑽研如何取得最大的利益，包括企圖佔用的政府土地用作建造綠化甚或會所設施，並爭取略為放寬建築物高度限制，完全罔顧鄰近居民的生活狀況，唯利是圖地將得益放在規劃的重中之重。政府應當維護及保障村民的權益，而不應助長發展商的唯利是圖。

基於上述原因，本會衷心希望城規會在審批申請時，能細心聽取居於區內數十年居民的務實意見，在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，要求申請人保留及優化該行人徑，這是鄰近居民大眾外出及回家之唯一生存之路，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

如發展商不認真處理上述問題，本會將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。

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

西貢區惠州同鄉會主席黃鎮忠

簽署Signature

黃鎮忠

日期 Date

2023年3月18日

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/340 Received on 23/03/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對見附件

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 張士勝

簽署 Signature

日期 Date

6.4.2023



- 2 -

致：規劃署

本人是西貢蠔涌村原居民代表，亦是西貢區鄉事委員會副主席，現就擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制（申請編號：A/SK-HC/340）。

本人諮詢村內的村民，鑑因以下種種原因，他們表示堅決反對該申請。

幢樓宇，嚴重影響蠓涌村車公廟的風水，數百年來車公大元帥庇佑村民們的身壯力健，安居樂業。我們村民們都有共識，在車公廟附近興建屋宇，只能興建三層高，決不會超出車公廟的高度，如超出視為對車公大元帥不敬，為此事宜本人在上次諮詢文件持反對意見。

06-APR-2023

2. 從提供資料顯示，該第一座樓宇...

11:19

P.002

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

seg 2

33 附件

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/340 Received on 23/03/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對見附件

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

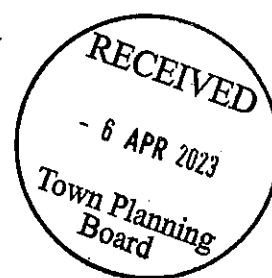
張士勝

簽署 Signature

[Signature]

日期 Date

6.4.2023



- 2 -

本人是西貢壕涌村原居民代表，亦是西貢區鄉事委員會副主席，現就擬議綜合住宅發展(於第二期用地)及略為放寬建築物高度限制(申請編號：A/SK-HC/340)。

本人諮詢村內的村民，鑑因以下種種原因，他們表示堅決反對該申請。

1. 在壕涌車公廟前面興建，該申請內不多於6層高(並不包括停車間)的26幢樓宇，嚴重影響壕涌村車公廟的風水，數百年來車公大元帥庇佑村民們的身壯力健，它只從此...

字，只能興建三層高，決不會超出車公廟的高度，如超出視為對車公大元帥不敬，為此事宜本人在上次諮詢文件持反對意見。

2. 從提供資料所示，該第二期發展內有車輛總數 50 架出入，試問該屋宇通

Seg 2 34

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

230412-100619-06439

提交限期**Deadline for submission:**

21/04/2023

提交日期及時間**Date and time of submission:**

12/04/2023 10:06:19

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

先生 Mr. Wan

意見詳情**Details of the Comment :**

1. Environmental Concern: The proposed development may have a negative impact on the environment, such as increase traffic congestion and affecting the natural habitats.
2. Infrastructure limitations: Since the location is near the roundabout which may place a strain on local infrastructure, such as water and sewer systems and it may not have adequate access to transportation.
3. Moreover, the local community and local residents keep sending the opposition opinion to the governments.

35

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/340 Received on 23/03/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

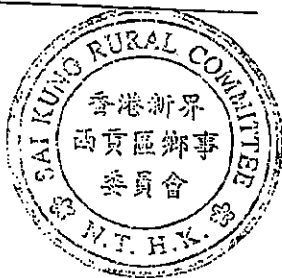
關於申請編號(A/SK-HC/340)，擬議綜合住宅發展(於第二期用地)及略為放寬建築物高度限制。本會收到蠔涌村代表及村民的反對意見。他們不能接受該略為放寬建築物高度限制的申請。而且毗連著蠔涌河，正對著河邊的車公廟，將會破壞車公廟的風水。另外該申請的地點處於高地勢，現時每逢雨天蠔涌新村的屋宇必出現水浸，倘若該住宅發展批准，水流向其他的屋宇，導致水浸的情況更嚴重。還有該住宅發展的出口處，位於行人天橋附近，會危及途經的村民。

敬請 貴署 慎重考慮蠔涌村代表及村民的反對意見，盼貴署尊重當地持份者的意見，本會亦持反對意見。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 西貢區鄉事委員會

簽署 Signature

日期 Date 14. 4. 2023



☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&publ

**Objection to application A/SK-HC/340**

14/04/2023 01:19

From:

To:

File Ref:

<tpbpd@pland.gov.hk>

To whom it may concern:

I am writing regarding the application A/SK-HC/340 for a Proposed Comprehensive Residential Development (at Phase 2 Site) with Minor Relaxation of Building Height Restriction located at Various Lots in D.D. 244 and Adjoining Government Land, Ho Chung, Sai Kung (the "Application").

I strongly oppose the Application since it does not comply with the height restriction imposed by law for this area of Sai Kung.

I live very close the proposed development and feels strongly that it is important to comply with the height restrictions of our area in order to preserve its rural character.

Please do not approve any application requiring relaxation of building height restriction, whether minor or not.

Best regards,

Sophie LAMACQ

西貢蠔涌村村代表信箋

地址：新界西貢蠔涌新村 500 號地下 蠔涌鄉公所 電話：

城規會申請編號: A/SK-HC/340

致 城市規劃委員會:

敬啟者:



反對規劃許可申請

擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

本人溫世邦乃西貢蠔涌村原居民代表，知悉上述申請編號的擬議發展正向貴會申請放寬高度限制，本人等向多名村民及居民諮詢後，對上述申請提出強烈反對(包括反對整個發展申請)，反對理由如下：

1. 影響蠔涌新村的空氣對流及通風

擬議發展位於蠔涌東面臨海位置，屋群佈局密密麻麻，即使不加高度，也嚴重影響東本村靠東面海風入村的空氣對流，而且發展非常貼近蠔涌新村的小型屋宇(最近只約 1 米)，而本村高宇的高度為 8.23m，反觀擬議屋宇的高度為 12.5-14.5m，完全遮蔽整條蠔涌新村，對本村居民構成永久嚴重影響，所以不應為了發展商的利益而強行加高申請高度。

2. 對西貢區交通帶來嚴重負面影響

- (a) 申請路口位於西貢公路往西貢市中心方向，而且需經過擬建巴士站方能駛入擬議屋苑路口，會嚴重影響巴士站運作及使往西貢市中心方向交通擠塞。
- (b) 該發展其中一部份由南邊圍路進入，此乃蠔涌新村過千戶居民出入必經之路，如擬議屋苑有任何緊急事故發生，其高密度的內部根本沒有足夠位置供緊急車輛停泊救援，屆時極可能會導致南邊圍路封閉，引伸西貢公路嚴重擠塞，所以本村也強烈反對發

展由南邊圍路出入。

- (c) 蠔涌居民使用行人天橋橫過西貢公路要橫過多一條超過 8 米長的馬路(即擬議屋苑的出入口)，對老人及小童造成不便及危險，村民寧願改選於近匡湖居過路處橫過馬路，相信日後更令耗資過億的天橋失去原本意義，嚴重浪費公帑。
- (d) 整個第二期申請中只有二個訪客車位，擔心日後會導致南邊圍路嚴重違泊。

3. 影響蠔涌河的河堤結構及生態

- (a) 申請屋宇連接蠔涌河堤護牆，而且涉及挖掘地庫停車場，挖掘深度超過 5 米，比河堤護牆的地腳更深，將無可避免影響蠔涌河堤及維修通道的結構。而且蠔涌每逢大雨都發生水浸，水浸淹沒蠔涌路，所以地庫停車場根本不適合在本區使用。
- (b) 整個屋宇的建造沒有考慮對蠔涌河的生態影響。

4. 影響蠔涌車公古廟的風水

申請位置正向本村車公古廟，興建多座超過 12 米高的建築物，影響車公廟的原有景觀，對本村風水構成極大影響。

5. 嚴重侵犯蠔涌村界土地

申請位置位於蠔涌村村界以內，蠔涌本來可供申建小型屋宇的土地嚴重不足，而新村西面(位於村界以內的土地)合適建屋的位置卻被水務署劃為集水區，在本村原居民的建屋土地也缺乏的情況下，城規會仍批准發展商以優厚的條件建屋，對本村是極公平。

正如坑口大埔仔村，發展商發展傲瀧時，也要賠償一個丁屋補償區(AVCA)，為何今次不要求發展商補償一個相同的補償區，因此如貴會再以優厚條件，發展商以數份草圖便可放寬高度或地積比率，根本是用原居民的利益輸送給發展商，鼓勵發展商多向鄉村發展，協助侵害原居民的權利，其實發展商可建設補償區，以發展土地面積可興建多少座小型屋宇作為補償的方案，在蠔涌新村西面闢出補償區，或於集水區內建造排污設施，令水務署可放寬小型屋宇申請。

而事實上，集水區已經是不合事宜，香港政府花鉅資買東江水，每年也多到要放水，在香港土地嚴重不足，也是被古舊怕麻煩沒承擔的官員害出來的。

6. 園景報告的方案落差

申請屋苑於早年提交的 Landscape Master Layout Plan 中，有很大比例屬於綠化位置，而於 2021 年提交的 MLP-002 中，幾乎沒有預留位置進行綠化，似乎有過河拆橋之嫌。

基於上述申請存有太多不確定性及明顯影響，因此本村反對此申請，而且此申請涉及對整條西貢公路及整個西貢區居民的影響，本村希望發展商可提供更多具體資料，期望城規會可採用一貫網上及刊報的諮詢方式，及將申請交城規會表決，得到的意見及結果將更全面及更受到社會信任。

最後，本村察覺發展商為了圖取更佳利潤而不惜永久犧牲村村民的生活環境，畢竟他們賺錢後便可置之不理，但批准此申請將導致貴會、蠔涌村民及日後居住者的矛盾，因此本村反對任何位於蠔涌村村界以內任何非關於原居民福祉的發展。

此上

蠔涌村代表簽署:



溫世邦

日期: 2023 年 4 月 18 日

副本致: 西貢民政事務處

38

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

參考編號
Reference Number: 230421-180023-54673

提交限期
Deadline for submission: 21/04/2023

提交日期及時間
Date and time of submission: 21/04/2023 18:00:23

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. M.Lau

意見詳情
Details of the Comment :

對於申請人表明「不保留二期用地以北現有行人路」的回覆，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。

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

參考編號

Reference Number:

230421-180032-25203

提交限期

Deadline for submission:

21/04/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/04/2023 18:00:32

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. J.Tang

意見詳情

Details of the Comment :

對於申請人表明「不保留二期用地以北現有行人路」的回覆，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。

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

參考編號

Reference Number:

230421-180111-94941

提交限期

Deadline for submission:

21/04/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/04/2023 18:01:11

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Wan Yuk Sun

意見詳情

Details of the Comment :

對於申請人提交的最新資料中，申請人在回應部門查詢時，回覆大意是：「二期用地以北的現有行人路(即與蠓涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)並非「通道權」，申請人與蠓涌村村民之間亦無任何私人協議。現有人行道僅位於申請人獨自擁有的私人土地上。」

如申請人堅持以私人土地為由，不落實保留及優化行人徑，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。據悉有關申請審批暫定於2023年5月19日舉行，本人期望城規會眾委員可以體恤一眾受影響居民的訴求。在審批申請時，在任何情況下，都能優先顧及居民的務實意見，並在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，爭取保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。

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

參考編號

Reference Number:

230421-180218-24749

提交限期

Deadline for submission:

21/04/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/04/2023 18:02:18

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates: A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. T.Chang

意見詳情

Details of the Comment :

對於申請人表明「不保留二期用地以北現有行人路」的回覆，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。

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

參考編號

Reference Number:

230421-180311-66215

提交限期

Deadline for submission:

21/04/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/04/2023 18:03:11

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 溫育桂

意見詳情

Details of the Comment :

於申請人提交的最新資料中，申請人在回應部門查詢時，回覆大意是：「二期用地以北的現有行人路(即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)並非「通道權」，申請人與蠔涌村村民之間亦無任何私人協議。現有人行道僅位於申請人獨自擁有的私人土地上。」

對於申請人的說法，本人有所保留。早於申請人第二期項目向城規會提交申請前，該土地業主「New Orient Development Limited」曾書面授權「越誠工程有限公司」代為處理上述行人路的保留工程(請見附件一)，及後「越誠工程有限公司」代表業主與本人簽訂《書面承諾》(請見附件二)，表示「業主同意地盤圍網範圍按地界圖測量點由(K-U)點向地點範圍內移入3英尺，以保留行人通道。並同意負責支付行人道鋪石矢費用。」。

要知道，於最早年時，位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑前身實為農田間的行人路。作為蠔涌村村民，過往數十年來均使用該行人路作為往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處的唯一出入通道。我們明白該行人路位處於私人土地上，但在獲得土地業主授權代理人保留行人路的書面確認後，現時卻要面對申請人斷言不會保留有關行人路的處理安排，實在難以接受。到底是私人發展商深諳法律知識，或是土地業權已作出轉讓或其他改動，間接令有關《書面承諾》失去效用？

我們一眾村民均非常依賴這條行人路來進行日常活動，例如上學、上班、購物等等。如果這條路被封鎖或者不再保留，將對我們的生活造成極大的影響和不便。我們也明白，開發商有權根據相關法規和程序，進行土地使用和開發。但是，在土地業主代表簽訂的保留行人路《書面承諾》前提下，我們希望城市規劃委員會一眾委員們能夠維護我們村民們的權益和需要，落實保留我們蠔涌村的主要出入行人路。如申請人不落實保留行人路，本人將會強烈反對是次第二期發展的申請。

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

參考編號

Reference Number:

230421-180436-64379

提交限期

Deadline for submission:

21/04/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/04/2023 18:04:36

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/SK-HC/340

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss WS Hsu

意見詳情

Details of the Comment :

對於申請人表明「不保留二期用地以北現有行人路」的回覆，本人將強烈反對是次第二期發展的申請。

香港渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓
規劃署署長
鍾文傑先生, J.P.

44

鍾署長：

有關城市規劃委員會正邀請意見的申請事宜(申請編號：A/SK-HC/340)

署長閣下，您好！是次冒昧來函，實屬迫不得已。在城市規劃委員會公眾諮詢期間，本人已多次書面爭取保留位於第一期發展項目與第二期發展項目中間的行人徑，惟項目申請人明顯無視居民的訴求，本人在別無選擇下只好向 署長閣下求助，期望得到 署長閣下的關注，及有勞 署長閣下代為將本人訴求轉達城市規劃委員會。

於申請人提交的最新資料中，申請人在回應部門查詢時，回覆大意是：「二期用地以北的現有行人路(即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)並非「通道權」，申請人與蠔涌村村民之間亦無任何私人協議。現有人行道僅位於申請人獨自擁有的私人土地上。」

對於申請人的說法，本人有所保留。早於申請人第二期項目向城規會提交申請前，該土地業主「New Orient Development Limited」曾書面授權「越誠工程有限公司」代為處理上述行人路的保留工程(請見附件一)，及後「越誠工程有限公司」代表業主與本人簽訂《書面承諾》(請見附件二)，表示「業主同意地盤圍網範圍按地界圖測量點由(K-U)點向地點範圍內移入 3 英尺，以保留行人通道。並同意負責支付行人道鋪石矢費用。」。

要知道，於最早年時，位處於第一期項目與第二期項目中間的行人徑前身實為農田間的行人路。作為蠔涌村村民，過往數十年來均使用該行人路作為往返蠔涌新村及西貢公路和公共交通乘車處的唯一出入通道。我們明白該行人路位處於私人土地上，但在獲得土地業主授權代理人保留行人路的書面確認後，現時卻要面對申請人斷言不會保留有關行人路的處理安排，實在難以接受。到底是私人發展商深諳法律知識，或是土地業權已作出轉讓或其他改動，間接令有關《書面承諾》失去效用？

我們一眾村民均非常依賴這條行人路來進行日常活動，例如上學、上班、購物等等。如果這條路被封鎖或者不再保留，將對我們的生活造成極大的影響和不便。我們也明白，開發商有權根據相關法規和程序，進行土地使用和開發。但是，我們希望 署長閣下及城市規劃委員會一眾委員們能夠在審視土地業主的《書面承諾》後，認真考慮我們村民們的權益和需要，落實保留我們蠔涌村的主要出入行人路。如申請人不落實保留行人路，本人將會強烈反對是次第二期發展的申請。

衷心感謝 署長閣下撥冗閱讀這封信件，期待您的回覆。

溫育桂
溫育桂 敬上

2023 年 4 月 20 日

副本抄送：西貢民政事務專員曾俊文先生, JP (電郵：franktsang@had.gov.hk)
西貢地政處產業測量師/北(1)黃瑞婷女士 (電郵：esskn@landsd.gov.hk)

附件： (一) 由業主作實「越誠工程有限公司」代表的授權信件
(二) 由業主授權代表「越誠工程有限公司」簽署的書面承諾
(三) 由業主授權代表「越誠工程有限公司」提交的資料文件



附件一

由業主作實「越誠工程有限公司」代表的授權信件

致：越誠工程有限公司

有關西貢李錦記旁由(U to K)

點內移，供自有人通道工程

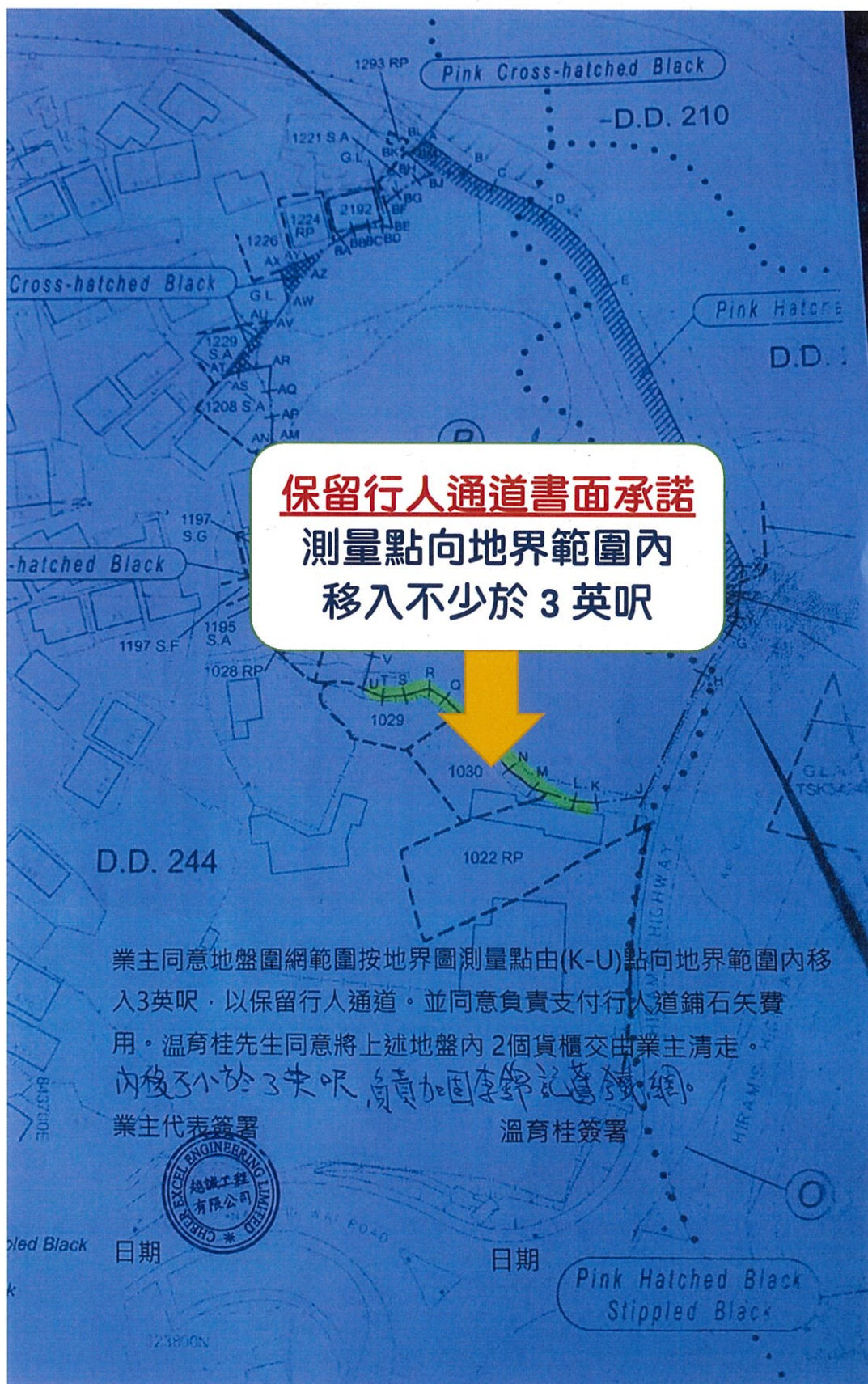
現授權「越誠工程有限公司」

負責處理。

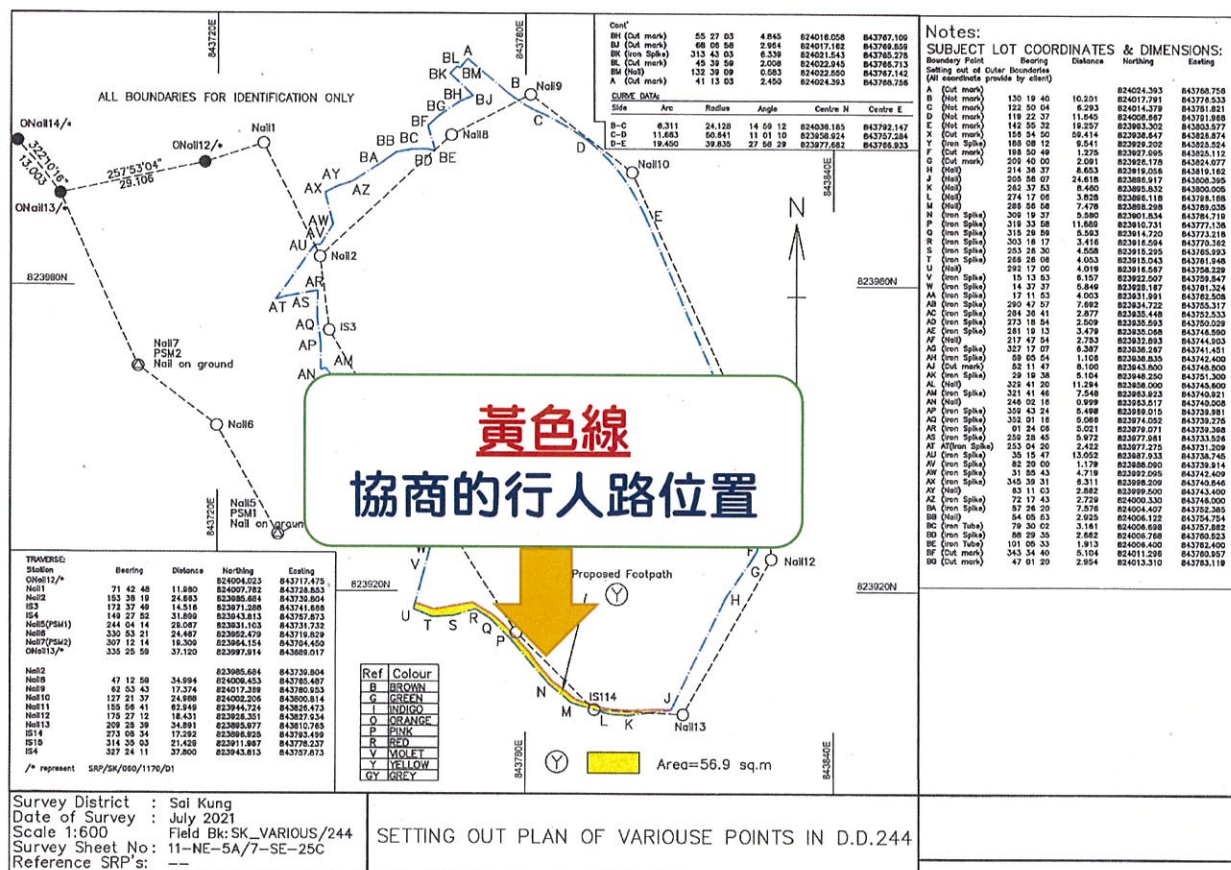
業主



由業主授權代表「越誠工程有限公司」簽署的書面承諾



由業主授權代表「越誠工程有限公司」提交的資料文件



西貢惠州同鄉會

電郵：imkchung@pland.gov.hk

香港渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓
規劃署署長
鍾文傑先生, J.P.

鍾署長：

有關城市規劃委員會申請審批事宜(申請編號：A/SK-HC/340)

申請地點：西貢蠔涌丈量約份第 244 約多個地段和毗連政府土地

申請用途：擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制

您好！貴署於 2023 年 3 月 22 日的電郵回覆，已經收到。衷心感謝 貴署對本人信件的關注，並表示城規會在考慮規劃申請時，將一併考慮接獲的公眾意見，然後作出決定。

近日，申請又再次進行公眾諮詢。作為一般市民，要清楚理解設計圖則等專業文件，實非易事。再者，申請人又未有向城規會提交全部文件的軟複本，想進一步了解有關申請者的回應事宜，只能親身到城規會查閱列印本，大大增加公眾人士深入了解申請事宜的困難。

於申請人提交的最新資料中，申請人再次就申請呈交進一步資料，申請人在回應部門查詢時，回覆大意是：「二期用地以北的現有行人路(即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)並非「通道權」，申請人與蠔涌村村民之間亦無任何私人協議。現有人行道僅位於申請人獨自擁有的私人土地上。」

據悉有關申請審批暫定於 2023 年 5 月 19 日舉行，本會再次來函，期望 署長閣下可以向城規會表達一眾受影響居民的訴求。在審批申請時，在任何情況下，都能優先顧及居民的務實意見，並在致力維護現有居民合理權益的前提下考量，爭取保留及優化該行人徑，並做好排水評估及提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅，保障鄰近居民的人生安全。如申請人堅持以私人土地為由，不落實保留及優化行人徑，本會將強烈反對是次第二期發展的申請。而與第二期息息相關的第一期發展項目，亦著實有需要重新檢視工程造成的潛在影響及風險。

敬候回覆。非常感激！



西貢區惠州同鄉會
主席 黃鎮忠

謹啟

2023 年 4 月 20 日

副本抄送：西貢民政事務專員曾俊文先生, JP (電郵：franktsang@had.gov.hk)



通訊地址：
聯絡電話：
傳真號碼：

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

Seg 3

46

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/340 Received on 19/04/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

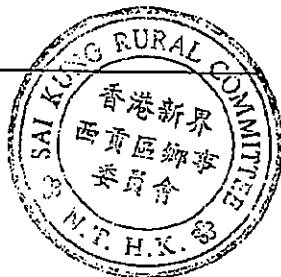
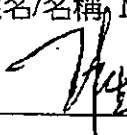
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

關於申請編號(A/SK-HC/340)，擬議綜合住宅發展(於第二期用地)及略為放寬建築物高度限制。本會收到壕涌村代表及村民的反對意見。他們不能接受該略為放寬建築物高度限制的申請。而且毗連著壕涌河，正對著河邊的車公廟，將會破壞車公廟的風水。另外該申請的地點處於高地勢，現時每逢雨天壕涌新村的屋宇必出現水浸，倘若該住宅發展批准，水流向其他的屋宇，導致水浸的情況更嚴重。還有該住宅發展的出口處，位於行人天橋附近，會危及途經的村民。

敬請 貴署 慎重考慮壕涌村代表及村民的反對意見，盼貴署尊重當地持份者的意見，本會亦持反對意見。

「提意見人」姓名/名稱, Name of person/company making this comment 西貢區鄉事委員會

簽署 Signature



日期 Date

8.5.2023



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

47

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/340 Received on 19/04/2023

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對見下一頁

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 梁士勝

簽署 Signature [Signature] 日期 Date 4.5.2023



致：規劃署

47

本人是西貢壕涌村原居民代表，亦是西貢區鄉事委員會副主席，現就擬議綜合住宅發展（於第二期用地）及略為放寬建築物高度限制（申請編號：A/SK-HC/340）。

本人諮詢村內的村民，鑑因以下種種原因，他們表示堅決反對該申請。

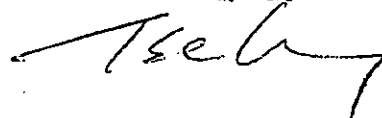
1. 在壕涌車公廟前面興建，該申請內不多於 6 層高（並不包括停車間）的 26 幢樓宇，嚴重影響壕涌村車公廟的風水，數百年來車公大元帥庇佑村民們的身壯力健，安居樂業。我們村民們都有共職，在車公廟附近興建屋宇，只能興建三層高，決不會超出車公廟的高度，如超出視為對車公大元帥不敬，為此事宜本人在上次諮詢文件持反對意見。
2. 從提供資料所示，該第二期發展內有車輛總數 50 架出入，試問該屋宇通道出口毗連行人天橋，附近地方狹窄，對途經及上落天橋的村民構成危險，亦會產生交通意外。
3. 該申請毗連著壕涌河，萬一有疏忽將生活用水及污水溢流出壕涌河，將影響壕涌河的水質。
4. 該申請的住宅發展位置近壕涌新村村口，地勢較高，現時每逢雨天，處於地勢低的屋宇必會出現水浸，倘若該發展一旦批准，更會令到壕涌新村的屋宇水浸情況更嚴重。
5. 從西貢公路近該綜合住宅發展申請位置來睇，該綜合住宅發展未有批准，但已預留著綜合住宅通道出入口，不由令人質疑，是否有官商勾結？壕涌新村 EVA 消防通道在上世紀八十年代已規劃，村民的私家土地被凍結，從八十年代至今已有四十多年仍未開通，導致村民的個人利益受損，反而該發展申請即刻有通道出口的設施，令到發展商得益。

有見及此，本人堅決反對，申請編號：A/SK-HC/340)發展申請。如有任何查詢，請致電 與本人聯絡。謝謝！

此致

西貢壕涌村原居民代表

張土勝 啟



二零二三年五月四日

Seg 3

48

☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&p



Re: A/SK-HC/340 DD 244 Ho Chung

17/05/2023 02:37

From:

To:

File Ref:

[REDACTED]
tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Dear TPB Members,

Additional visual impact images indicate that the negative impact would be considerable, viewed from a number of locations.

That the green and hilly backdrop be almost eliminated is not in line with the planning intention for Ho Chung:

The Planning Scheme Area covers about 296 hectares of land. The general planning intention is primarily to demarcate the boundaries of the villages, to provide low-rise and **low-density residential development** in an orderly pattern, to **conserve the peripheral hill slopes and the mature woodland of landscape significance**, to promote agricultural and recreational activities, and to phase out undesirable industrial uses.

Rows of houses creating a wall effect is not compatible with this.

Members should reject the application.

Mary Mulvihill

From:

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Friday, 9 December 2022 1:25 AM CST

Subject: A/SK-HC/340 DD 244 Ho Chung

A/SK-HC/340

Various Lots in D.D. 244 and Adjoining Government Land, Ho Chung, Sai Kung

Overall Development: 13,719.1sq.m Includes Government Land of about 1,482.6sq.m

Site area: Phase 2 Development 5,499.5sq.m Includes Government Land of about 490sq.m

Zoning: "Comprehensive Development Area" and Area Shown as 'Road'

Applied development: **22 Houses** / Clubhouse / PR/ MR of BHR – 6 floors (12mt) /

0S 187sq.m / 48 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

The Northern Portion of the "CDA" zone (referred to as "Phase 1") is subject to a S16 Planning Permission (No. A/SK-HC/124) granted by the Town Planning Board Appeal Board ("TPAB") on 16.07.2013.

https://www.tpab.gov.hk/filemanager/tc/content_34/5_of_2011.pdf

Note that the focus of the appeal was on the phased development, the industrial/residential interface problem and land ownership issues.

That said the following statements are pertinent and must be considered:

17. *In December 2006, the Appellant submitted a revised technical and accommodation schedule on the development proposal, a revised MLP and a revised landscape master plan to the TPB. **The number of the dwelling units in Phase 2 was reduced to 12 (from 22).** It was stated by 5 the Appellant that the information relating to Phase 2 was provided to the TPB "to establish the 'comprehensiveness' of the proposals submitted by the [Appellant]"*

The Planning Department ("PlanD") raised the following planning considerations:

"However, the 'CDA' zone is intended for comprehensive development of the area for residential uses with the provision of open space and other supporting facilities

*Paragraph (a) of the Remarks section in the Notes provides that an applicant for permission for development on land designated "CDA" shall prepare a MLP for the approval of the TPB and include in the MLP certain information. **Some of information that has to be provided relates to the information concerning the entire area of the zone***

1. *"the area of the proposed land uses, the nature, position, dimensions, and heights of all buildings to be erected in the area"*
2. ***"the details and extent of Government, institution or community (GIC) and recreational facilities, public transport and parking facilities, and open space to be provided within the area"***
3. *"the alignment, widths and levels of any roads proposed to be constructed within the area"*

*and it should be ensured that the nature and **scale of new development will be in keeping with the***

surrounding natural landscape

Strong objections. The planning intention of CDA has not been addressed. There is no public open space and no community facilities are planned.

The concept of CDA zoning is that it should provide a comprehensive living environment that includes a variety of services and facilities.

<https://www.legco.gov.hk/yr01-02/english/panels/plw/papers/plw0426cb1-571-7e.pdf>

3. *As we can see, there are a number of merits to the "CDA" zoning: - it allows comprehensive design and layout, - **it provides certain amount of government, institution and community (GIC) facilitate to fulfill district needs** .*

Almost 2,000sq.mts government land is included but with no gains for the community.

Note that it was stated that there would only be 12 houses on Phase 2

There is also the issue of visual impact. The height of the development is unacceptable as it breaches the ridge line from a number of vantage points. This is Sai Kung not MKK, the green panorama is an essential element of the planning vision for the district.

Members must not be misled by the piecemeal approach of splitting the site. Any development must be part of an holistic plan that is in line with the original intention of the zoning.

Mary Mulvihill

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

49

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/340

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

於申請人2023年4月17日提交的最新資料中，申請人在回應西貢地政處查詢時，現有二期用地以北的現有行人路（即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路）將不會保留，另新增了一幅「進入現有鄉村的替代通道圖」，顯示從南邊圍路至蠔涌路有多個通往蠔涌村的入口。

對於申請人以上的說法，本人及村民們表示強烈反對。有關申請人提出的替代通道，將政府經過多年規劃及研究而斥巨資興建的升降機置之不理。原本升降機的啟用是大大方便了蠔涌村村民出入，特別是針對有需要或行動不便的人士。無奈申請人因為一己之私，完全漠視村民們的實際需要，堅持不保留一直存在及使用頻繁的行人路，除了凸顯申請人的霸權外，更清楚揭示申請人不配合政府既有的城市規劃，迫使居民需要繞上一大段路進出蠔涌新村，令原本為居民福祉的升降機失去實際效益。

一個有遠景而又能平衡各方權益的規劃，才能務實地配合長遠的城市健康發展。作為小市民的我們，衷心期望城規會委員們可以認真考慮我們村民們的權益和需要，並積極維護政府於該區一帶一直致力推行的規劃方針，盡早落實保留我們蠔涌村村民的主要出入行人路。

對於申請人就有關行人路不予保留的回應，完全漠視村民的權益，本人及一眾村民再次重申，如申請人不落實保留有關行人路，我們將會強烈反對是次第二期發展的申請。



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

溫育新

簽署Signature

日期 Date

2023年5月19日

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

50

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/340

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

於申請人2023年4月17日提交的最新資料中，申請人在回應部門查詢時，現有二期用地以北的現有行人路(即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)將不會保留，另新增了一幅「進入現有鄉村的替代通道圖」，顯示從南邊圍路至蠔涌路有多個通往蠔涌村的入口。

對於申請人以上的說法，本人及村民們表示強烈反對。為免浪費城規會委員們的寶貴時間，本人將不再重述上次意見反映中已清楚提出業主代表與本人簽訂《書面承諾》以支持必須保留有關行人路的理據；本人是次希望指出業主/發展商有關替代通道的所謂安排，除了凸顯業主/發展商的霸權外，更清楚揭示業主/發展商無視政府投放鉅額成本規劃及建造的升降機方便村民出入的原意，嚴重剝奪居民已獲土地業主代表《書面承諾》保留行人路的使用權，更迫使居民需要繞上一大段路進出蠔涌新村，令原本為居民福祉的升降機失去效益。

一個有遠景而又能平衡各方權益的規劃，才能務實地配合長遠的城市發展。作為小市民的我們，衷心期望城規會委員們可以認真考慮我們村民們的權益和需要，為民發聲，杜絕土豪惡霸的私利，盡早落實保留我們蠔涌村村民的主要出入行人路。

對於申請人就有關行人路不予保留的回應，完全漠視村民的權益，本人及一眾村民再次重申，如申請人不落實保留有關行人路，我們將會強烈反對是次第二期發展的申請。



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

溫育桂

簽署Signature

日期 Date

2023年5月19日

電郵：imkchung@pland.gov.hk

香港渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓
規劃署署長
鍾文傑先生, J.P.

50 附加

鍾署長：

有關城市規劃委員會正邀請意見的申請事宜(申請編號：A/SK-HC/340)

署長閣下，您好！繼本人 2023 年 4 月 20 日去信後，貴署人員於 2023 年 4 月 26 日電郵回覆表示城規會在考慮申請時會一併考慮本人意見。對於署長閣下的協助，本人深表謝意！惟因應標題申請的諮詢期又再一次延長至 2023 年 5 月 19 日，在查閱申請人提交的實體文件後，對於申請人就有關行人路不予保留的回應，完全漠視村民的權益，本人及一眾村民現有以下意見及訴求，有勞署長閣下代為跟進。

於申請人 2023 年 4 月 17 日提交的最新資料中，申請人在回應部門查詢時，現有二期用地以北的現有行人路(即與蠔涌村村民息息相關及爭取保留的行人路)將不會保留，另新增了一幅「進入現有鄉村的替代通道圖」(請見附件)，顯示從南邊圍路至蠔涌路有多個通往蠔涌村的入口。

對於申請人以上的說法，本人及村民們表示強烈反對。為免浪費署長閣下的寶貴時間，本人將不再重述上次函件已清楚提出業主代表與本人簽訂《書面承諾》以支持必須保留有關行人路的理據；本人是次希望指出業主/發展商有關替代通道的所謂安排，除了凸顯業主/發展商的霸權外，更清楚揭示業主/發展商無視政府投放鉅額成本規劃及建造的升降機方便村民出入的原意，嚴重剝奪居民已獲土地業主代表《書面承諾》保留行人路的使用權，更迫使居民需要繞上一大段路進出蠔涌新村，令原本為居民福祉的升降機失去效益。

一個有遠景而又能平衡各方權益的規劃，才能務實地配合長遠的城市發展。作為小市民的我們，衷心期望署長閣下可以認真考慮我們村民們的權益和需要，為民發聲，杜絕土豪惡霸的私利，盡早落實保留我們蠔涌村村民的主要出入行人路。衷心感謝署長閣下撥冗閱讀這封信件，期待署長閣下的正確回應。

最後，本人及一眾村民再次重申，如申請人不落實保留行人路，我們將會強烈反對是次第二期發展的申請，更會提升我們的抗議直達特首。

溫育桂

溫育桂 敬上
(聯絡電話：

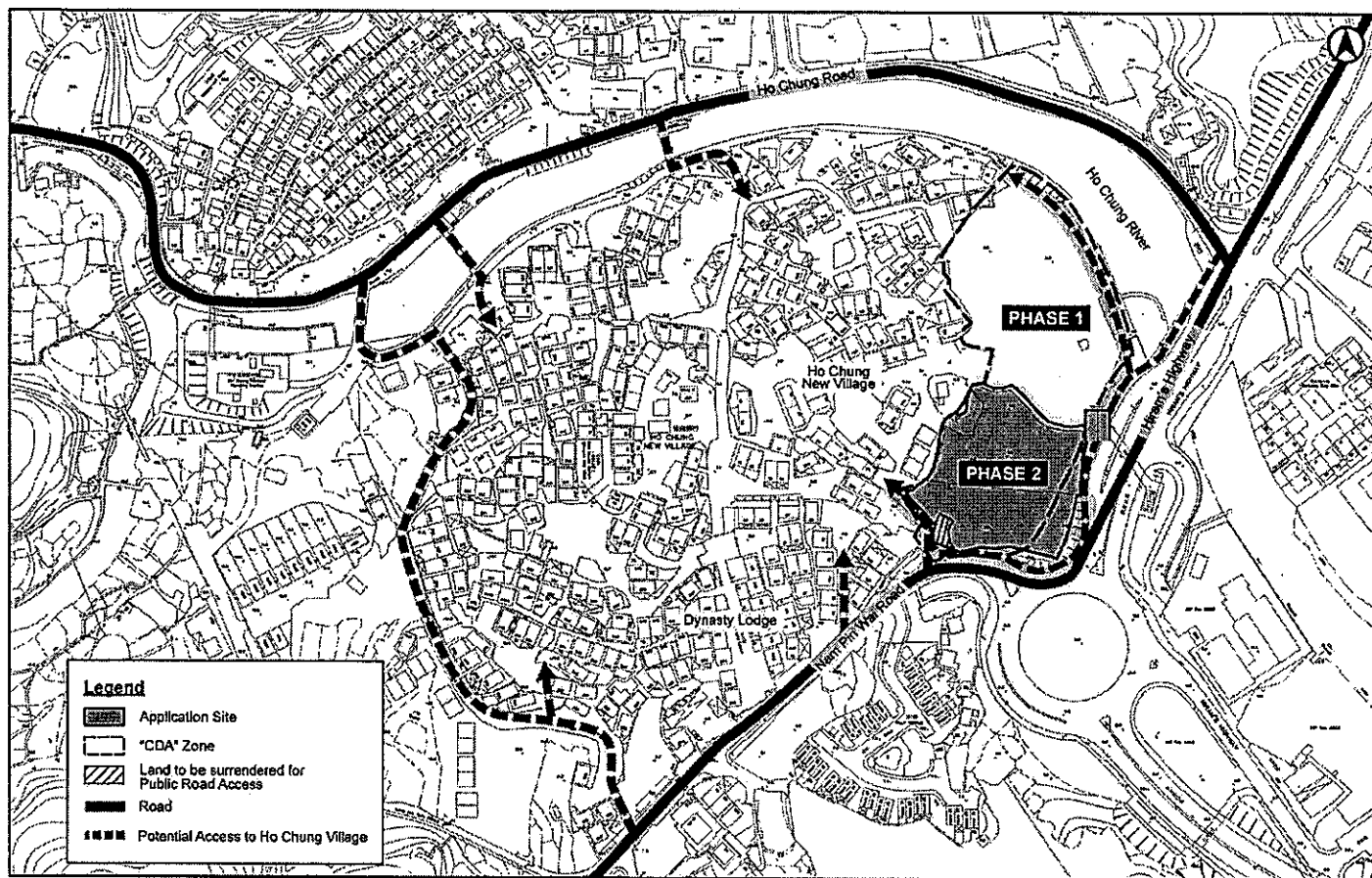
2023 年 5 月 19 日

附件：「進入現有鄉村的替代通道圖」的繞道實況

副本抄送：西貢民政事務專員曾俊文先生, JP (電郵：franktsang@had.gov.hk)



「進入現有鄉村的替代通道圖」的繞道實況



原有的行人路

升降機

申請人提出的替代通道

申請編號 Application No. A/SK-RC/340
此頁摘自申請人提交的文件。
This page is extracted from applicant's submitted documents.

51

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

230519-120004-79715

Reference Number:**提交限期**

19/05/2023

Deadline for submission:**提交日期及時間**

19/05/2023 12:00:04

Date and time of submission:**有關的規劃申請編號**

A/SK-HC/340

The application no. to which the comment relates:**「提意見人」姓名/名稱**

小姐 Miss Hsu WS

Name of person making this comment:**意見詳情****Details of the Comment :**

本人認為申請人最新提交的「進入現有鄉村的替代通道圖」，指居民可以循其他極其繞路迂迴的路線進入蠔涌村，明顯無視村民的實際需要，完全違背城市規劃的目的及理念。

申請人不顧全區內居民的權益，不理會現有基礎配套設施對村民日常生活的重要性，更將政府規劃的政府經過深思熟慮研究及規劃的升降機及蠔涌橋喪失惠及行動不便及有需要村民出入的功用。

關鍵是，申請人明明可以作出更全面更妥善的規劃前提下，例如將該段行人路交還政府管理，卻依然堅持提交一個如此不周全、只顧私利的規劃建議，實在令人失望。故此，我認為申請人的規劃申請，絕不應獲得城規會的通過。我堅決反對申請人在不保留行人路前提下的任何規劃申請。