

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Agricultural Use Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only) House (New Territories Exempted House only) On-Farm Domestic Structure Public Vehicle Park (for cycles only) Religious Institution (Ancestral Hall only) Rural Committee/Village Office	Eating Place Government Refuse Collection Point Government Use (not elsewhere specified) House (not elsewhere specified) Institutional Use (not elsewhere specified) Market Place of Recreation, Sports or Culture Public Clinic Public Convenience Public Utility Installation Religious Institution (not elsewhere specified) Residential Institution School Shop and Services Social Welfare Facility Utility Installation for Private Project
<hr/> In addition, the following uses are always permitted on the ground floor of a New Territories Exempted House : <hr/>	

Eating Place
Library
School
Shop and Services

Planning Intention

The planning intention of this zone is primarily for the provision of land for the retention of the existing village areas. Selected commercial and community uses serving the needs of the villagers and in support of the village development are always permitted on the ground floor of a New Territories Exempted House. Other commercial, community and recreational uses may be permitted on application to the Town Planning Board.

(Please see next page)

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT (Cont'd)

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum building height of 3 storeys (8.23m), or the height of the existing building, whichever is the greater.
- (b) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the building height restriction stated in paragraph (a) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

RESIDENTIAL (GROUP C)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Flat Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only) House Utility Installation for Private Project	Eating Place Educational Institution Government Refuse Collection Point Government Use (not elsewhere specified) Institutional Use (not elsewhere specified) Place of Recreation, Sports or Culture Private Club Public Convenience Public Utility Installation Public Vehicle Park (for cycles only) Recyclable Collection Centre Religious Institution Residential Institution School Shop and Services Social Welfare Facility Training Centre

Planning Intention

This zone is intended primarily for low-rise, low-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Town Planning Board.

(Please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP C) (Cont'd)

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum plot ratio, site coverage and building height specified below, or the plot ratio, site coverage and height of the existing building, whichever is the greater:

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio</u>	<u>Maximum Site Coverage</u>	<u>Maximum Building Height</u>
R(C)1	0.75	40%	3 storeys (9m)
R(C)2	0.75	40%	2 storeys (6m)
R(C)3	0.6	40%	2 storeys (6m)
R(C)4	0.75	40%	3 storeys

- (b) In determining the relevant maximum plot ratio and site coverage for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as plant room, caretaker's office and caretaker's quarters, or recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.
- (c) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio/site coverage/building height restrictions stated in paragraph (a) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

2023年 6月 2 6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。

26 JUN 2023

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.

Form No. S12A
表格第 S12A 號

APPLICATION FOR AMENDMENT OF PLAN UNDER SECTION 12A OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP.131)

根據《城市規劃條例》(第131章)
第12A條遞交的修訂圖則申請

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

2301677 16/6 by hand

Form No. S12A 表格第 S12A 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	Y/1-PC/2
	Date Received 收到日期	26 JUN 2023

- 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樓及新界沙田上禾輦路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)

VICTORY FORTUNE LIMITED 永恒豐有限公司

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)

LANBASE SURVEYORS LIMITED 宏基測量師行有限公司

3. Application Site 申請地點

(a) Whether the application directly relates to any specific site? 申請是否直接與某地點有關?	Yes 是 <input checked="" type="checkbox"/> No 否 <input type="checkbox"/> (Please proceed to Part 6 請繼續填寫第6部分)
(b) 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)	DD PENG CHAU LOT NOS. 194RP AND 197RP AND ADJOINING GOVERNMENT LAND
(c) Site Area 申請地點面積	2,860sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約

(d) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	310sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(e) Current use(s) 現時用途	<p>“AGRICUTURAL USE” AND “RUINED LANDSCAPE GARDEN WITH TEMPORARY STRUCTURES”</p> <p>(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)</p>

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 at (DD/MM/YYYY), this application involves a total of “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 (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 (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，或有關係的鄉事委員會^{*}

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. Plan Proposed to be Amended 擬議修訂的圖則

(a) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	APPROVED PENG CHAU OUTLINE ZONING PLAN NO. S/I-PC/12
(b) Land use zone(s) involved (if applicable) 涉及的土地用途地帶(如適用)	“VILLAGE TYPE DEVELOPMENT”

7. Proposed Amendments 擬議修訂

- (a) Propose to rezone the application site to the following zone(s)/use(s)
(May insert more than one 「✓」) (Please illustrate the details on plan)
建議將申請地點的用途地帶改劃作下列地帶 / 用途
(可在多於一個方格內加上「✓」號)(請在圖則顯示詳情)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Comprehensive Development Area []
綜合發展區 [] | <input type="checkbox"/> Commercial [] 商業 [] |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residential (Group <input type="checkbox"/> A/ <input type="checkbox"/> B/ <input checked="" type="checkbox"/> C/ <input type="checkbox"/> D/ <input type="checkbox"/> E) [1]
住宅 (<input type="checkbox"/> 甲類 / <input type="checkbox"/> 乙類 / <input type="checkbox"/> 丙類 / <input type="checkbox"/> 丁類 / <input type="checkbox"/> 戊類) [] | <input type="checkbox"/> Village Type Development []
鄉村式發展 [] |
| <input type="checkbox"/> Agriculture [] 農業 [] | <input type="checkbox"/> Industrial [] 工業 [] |
| <input type="checkbox"/> Industrial (Group D) [] 工業 (丁類) [] | <input type="checkbox"/> Open Storage [] 露天貯物 [] |
| <input type="checkbox"/> Government, Institution or Community []
政府、機構或社區 [] | <input type="checkbox"/> Open Space [] 休憩用地 [] |
| <input type="checkbox"/> Recreation [] 康樂 [] | <input type="checkbox"/> Green Belt [] 綠化地帶 [] |
| <input type="checkbox"/> Country Park [] 郊野公園 [] | <input type="checkbox"/> Coastal Protection Area []
海岸保護區 [] |
| <input type="checkbox"/> Conservation Area [] 自然保育區 [] | <input type="checkbox"/> Site of Special Scientific Interest []
具特殊科學價值地點 [] |
| <input type="checkbox"/> Other Specified Uses (<input type="checkbox"/> Business/ <input type="checkbox"/> Industrial Estate/ <input type="checkbox"/> Mixed Use/ <input type="checkbox"/> Rural Use/ <input type="checkbox"/> Petrol Filling Station/
<input type="checkbox"/> Others (please specify _____)) []
其他指定用途 (<input type="checkbox"/> 商貿 / <input type="checkbox"/> 工業邨 / <input type="checkbox"/> 混合用途 / <input type="checkbox"/> 鄉郊用途 / <input type="checkbox"/> 加油站 /
<input type="checkbox"/> 其他 (請註明: _____)) [] | |
| <input type="checkbox"/> Road 道路 | <input type="checkbox"/> Others (please specify _____)
其他 (請註明: _____) |

Please insert subzone in [] as appropriate.
請於[]內註明支區，如適用。

(b) Propose to amend the Notes of the Plan(s) 建議修訂圖則的《註釋》

☐ Covering Notes 《註釋》說明頁☐ Notes of the zone applicable to the Site 適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

Details of the proposed amendment(s) to the Notes of the Plan, where appropriate, are as follows:

(Please use separate sheets if the space below is insufficient)

建議修訂圖則的《註釋》的詳情，如適用：

(如下列空間不足，請另頁說明)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

☐ Proposed Notes of Schedule of Uses of the zone attached
夾附對《註釋》的擬議修訂

8. Details of Proposed Amendment (if any) 擬議修訂詳情 (倘有)☒ Particulars of development are included in the Appendix.

附錄包括一個擬議發展的細節。

☐ No specific development proposal is included in this application.

這宗申請並不包括任何指定的擬議發展計劃。

9. 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 PLANNING STATEMENT.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Blank lined area for text entry.

10. 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


ROCK K.M. TSANG 曾國鳴
Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

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

DIRECTOR 董事

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s) ☒ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員
專業資格

- ☐ 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

LANBASE SURVEYORS LIMITED 宏基測量師行有限公司



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

Date 日期

16 JUN 2023

(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。

APPLICATION FOR AMENDMENT OF PLAN UNDER
SECTION 12A OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)
根據城市規劃條例(第 131 章)第 12A 條遞交的修訂圖則申請

Development Proposal (only for indicative purpose)
擬議發展的發展計劃 (只作指示用途)

1. Development Proposal 擬議發展計劃

<input checked="" type="checkbox"/> Proposed Gross floor area (GFA) 擬議總樓面面積	2,145	sq.m. 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
<input checked="" type="checkbox"/> Proposed plot ratio 擬議地積比率	0.75		<input checked="" type="checkbox"/> About 約
<input checked="" type="checkbox"/> Proposed site coverage 擬議上蓋面積	25	%	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
<input checked="" type="checkbox"/> Proposed number of blocks 擬議座數	10		
<input checked="" type="checkbox"/> Proposed number of storeys of each block 每座建築物的擬議層數	2-3	storeys 層	
	<input type="checkbox"/> include 包括.....storeys of basements 層地庫		
	<input type="checkbox"/> exclude 不包括.....storeys of basements 層地庫		
<input checked="" type="checkbox"/> Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度	6 - 9	m 米	<input type="checkbox"/> About 約
		mPD 米(主水平基準上)	<input type="checkbox"/> About 約
<input checked="" type="checkbox"/> Domestic part 住用部分			
GFA 總樓面面積	2,145	sq.m. 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
number of units 單位數目	29		
average unit size 單位平均面積	73.97	sq.m. 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
estimated number of residents 估計住客數目	116		
<input type="checkbox"/> Non-domestic part 非住用部分			
<input type="checkbox"/> hotel 酒店		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> About 約
		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> About 約
	(please specify the number of rooms 請註明房間數目:))		
<input type="checkbox"/> office 辦公室		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> About 約
<input type="checkbox"/> shop and services/eating place 商店及服務行業/食肆		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> About 約
<input type="checkbox"/> Government, institution or community facilities 政府、機構或社區設施	(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)		
		
		
<input type="checkbox"/> 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)		
		
		
<input type="checkbox"/> Open space 休憩用地	(please specify land area(s)) (請註明面積)		
<input type="checkbox"/> private open space 私人休憩用地		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> Not less than 不少於
<input type="checkbox"/> public open space 公共休憩用地		sq.m.平方米	<input type="checkbox"/> Not less than 不少於

☐ Transport-related facilities 與運輸有關的設施

☐ parking spaces 停車位 (please specify type(s) and number(s))
(請註明種類及數目)

Private Car Parking Spaces 私家車車位

Motorcycle Parking Spaces 電單車車位

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)

☐ loading/unloading spaces 上落客貨車位 (please specify type(s) and number(s))
(請註明種類及數目)

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

Others (Please Specify) 其他 (請列明)

☐ other transport-related facilities (please specify type(s) and number(s))
(請註明種類及數目)

其他與運輸有關的設施

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]
1-10 (Omitting 4)	G/F – 2/F	DOMESTIC
.....11.....G/F, 1/F.....DOMESTIC.....
.....
.....
.....

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

GARDEN

.....

.....

Any vehicular access to the site? 是否有車路通往地盤?

Yes 是 ☐ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate)
有一條現有車路。(請註明道路名稱(如適用))

☐ 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)

No 否 ☒

For Development involving columbarium use, please complete the table in the Annex to this Appendix.

如發展涉及靈灰安置所用途，請填妥於此附件後附錄的表格。

2. 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。

<p>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?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>																													
<p>Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input type="checkbox"/> (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／範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>																													
<p>Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>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)</p> <p>PLEASE REFER TO THE PLANNING STATEMENT</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													

For Developments involving Columbarium Use, please also complete the following:
如發展涉及靈灰安置所用途，請另外填妥以下資料

Ash interment capacity 骨灰安放容量[@]

Maximum number of sets of ashes that may be interred in the niches

在龕位內最多可安放骨灰的數量

Maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches

在非龕位的範圍內最多可安放骨灰的數量

Total number of niches 龕位總數

Total number of single niches

單人龕位總數

Number of single niches (sold and occupied)

單人龕位數目 (已售並佔用)

Number of single niches (sold but unoccupied)

單人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of single niches (residual for sale)

單人龕位數目 (待售)

Total number of double niches

雙人龕位總數

Number of double niches (sold and fully occupied)

雙人龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of double niches (sold and partially occupied)

雙人龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of double niches (sold but unoccupied)

雙人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of double niches (residual for sale)

雙人龕位數目 (待售)

Total no. of niches other than single or double niches (please specify type)

除單人及雙人龕位外的其他龕位總數 (請列明類別)

Number of niches (sold and fully occupied)

龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of niches (sold and partially occupied)

龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of niches (sold but unoccupied)

龕位數目 (已售但未佔用)

Number of niches (residual for sale)

龕位數目 (待售)

Proposed operating hours 擬議營運時間

[@] Ash interment capacity in relation to a columbarium means –

就靈灰安置所而言，骨灰安放容量指：

- the maximum number of containers of ashes that may be interred in each niche in the columbarium;
每個龕位內可安放的骨灰容器的最高數目；
- the maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches in any area in the columbarium; and
在該靈灰安置所並非龕位的範圍內，總共最多可安放多少份骨灰；以及
- the total number of sets of ashes that may be interred in the columbarium.
在該靈灰安置所內，總共最多可安放多少份骨灰。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.)
(請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)		
Location/address 位置/地址	DD PENG CHAU LOT NOS. 194RP AND 197RP AND ADJOINING GOVERNMENT LAND		
Site area 地盤面積	2,860	sq. m 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
	(includes Government land of 包括政府土地 310	sq. m 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	APPROVED PENG CHAU OUTLINE ZONING PLAN NO. S/I-PC/12		
Zoning 地帶	"VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"		
Proposed Amendment(s) 擬議修訂	<input type="checkbox"/> Amend the Covering Notes of the Plan 修訂圖則《註釋》的說明頁 <input type="checkbox"/> Amend the Notes of the zone applicable to the site 修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》 <input checked="" type="checkbox"/> Rezone the application site from <u>V</u> to <u>R(C)1</u> 把申請地點由 <u> </u> 地帶改劃為 <u> </u>		

Development Parameters (for indicative purpose only) 發展參數(只作指示用途)

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及/或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	2,145 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.75 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
(ii) No. of block 幢數	Domestic 住用	10	
	Non-domestic 非住用		
	Composite 綜合用途		

(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度/層數	Domestic 住用	6 - 9	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			mPD 米(主水平基準上) <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		2 - 3	Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
	Non-domestic 非住用		m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			mPD 米(主水平基準上) <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
	Composite 綜合用途		m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			mPD 米(主水平基準上) <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
(iv) Site coverage 上蓋面積		25	% <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(v) No. of units 單位數目		29	
(vi) Open space 休憩用地	Private 私人		sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> Not less than 不少於
	Public 公眾		sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> Not less than 不少於

(vii) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數 Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 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) _____	
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位/停車處總數 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 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____	

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖/布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖/園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Location Plan, Site Plan (Lot Index Plan) and Extract of Approved Peng Chau		
— OZP —		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及/或水的污染)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Note: May insert more than one '✓'. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

Gabriel Tsz Chun LAI/PLAND

寄件者: Anson Lee <ansonlee@lanbase.com.hk>
寄件日期: 2024年07月31日星期三 14:30
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Sunny King Yan TANG/PLAND; Gabriel Tsz Chun LAI/PLAND
主旨: RE: Planning Application No. Y/I-PC/2

類別: Internet Email

To: TPB

Dear sir / madam,

Please see the consolidated report in the link below. 70 hardcopies will be delivered to your office by hand tomorrow.

https://www.dropbox.com/scl/fi/ymanblexg29c4le3xf4rx/2197D_Consolidated-Report.pdf?rlkey=mhh9a7hbp2apfwizvmwpeh9t1&st=dl5a0z1o&dl=0

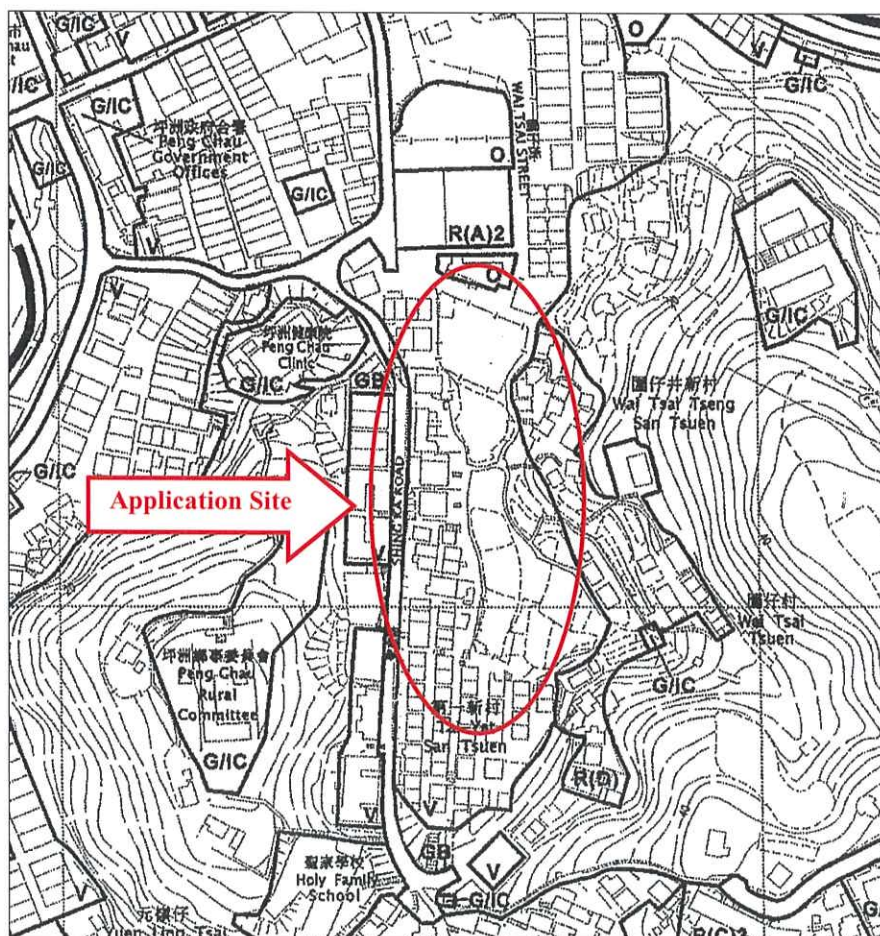
Regards,

Anson Lee
Lanbase Surveyors Limited

**Planning Application
under Section 12A of the
Town Planning Ordinance (Cap.131)**

**Proposed Amendment to
The Approved Peng Chau Outline Zoning Plan (OZP) No. S/I-PC/12
for Rezoning “Village Type Development” (“V”) Zone to
“Residential (C)(1)” (“R(C)(1)”) Zone
DD Peng Chau Lot Nos. 194RP and 197RP
and adjoining Government Land
Peng Chau, New Territories**

PLANNING STATEMENT



Prepared by

LANBASE Surveyors Ltd.

July 2024

Previous Applications

Section 16 Application

Application No.	Proposed Development	Decision Date	Approval Conditions
A/I-PC/14	Proposed Houses	18.3.2022	(a) to (d)

Approval Conditions:

- (a) the design and provision of water supplies for fire fighting and fire service installations to the satisfaction of the Director of Fire Services or of the Town Planning Board;
- (b) the submission of Sewerage Impact Assessment to the satisfaction of the Director of Environmental Protection or of the Town Planning Board;
- (c) In relation to (b) above, the implementation of a sewerage connection proposal identified therein to the satisfaction of the Director of Drainage Services or of the Town Planning Board; and
- (d) the submission and implementation of a drainage proposal to the satisfaction of the Director of Drainage Services or of the Town Planning Board.

Section 12A Application

Application No.	Proposed Rezoning	Remarks
Y/I-PC/1	To rezone the Site from “Village Type Development” to “Residential (Group C)1”	Withdrawn by the applicant on 9.2.2023

Detailed departmental comments

1. Drainage

Comments of the Chief Engineer/Hong Kong & Islands, Drainage Services Department (DSD):

- (i) DSD has an on-going sewer construction project (Contract No. DC/2021/11) at Peng Chau. Proposed village sewers will be constructed in the vicinity of Lots 194 RP and 197 RP in D.D. Peng Chau and eventually connected to Manhole No. FMH7048289. The sewage generated from the proposed housing site may discharge to the proposed sewers mentioned above. If the applicant intends to discharge their sewage to Manhole No. FMH7048289 directly, the detailed alignment of the proposed sewer should be provided so as to assess if there would be any project interface with the above village sewerage project; and
- (ii) in estimating the sewage flows in accordance with the Guidelines for Estimating Sewage Flows for Sewage Infrastructure Planning published by the Environmental Protection Department (EPD), all proposed parameters and assumptions should be subject to the agreement of the EPD.
- (iii) a qualified engineer should be engaged by the Architect/ Contractor of the proposed development to review and provide detailed designs for the internal site drainage layout, as stipulated in the drainage proposal;

2. Urban Design and Landscape

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

Urban Design

- (i) according to the information submitted by the applicant, the proposed Indicative Scheme has a building height (BH) of 6-9m/ 2-3 storeys, plot ratio (PR) of not exceeding 0.75 and site coverage (SC) of 0.25. Upon uplifting the restriction on SC under the planning regime, it would be possible for the project proponent to pursue a scheme with a much higher SC (66.6% to 80% depending on site class) as stated in the First Schedule of the Building (Planning) Regulations (B(P)R) with the same PR and BH restriction.
- (ii) in this regard, the project proponent could opt for lowering the building height of some/all structures while enlarging the total built-up area. According to the streamlined arrangement under JPN No.7, SC restrictions more stringent than the provisions in B(P)R would only be applied under the planning regime for specific planning purposes in selected sites. For other areas, more flexibility could be allowed for deriving schemes with a lower/ more varied BH profile in exchange for a higher SC.

Landscape

The applicant is reminded that approval of the section 12A application under Town Planning Ordinance does not imply approval of the SC of greenery requirements under Practice Note for Authorized Persons, Registered Structural Engineers and Registered Geotechnical Engineers on “Sustainable Building Design Guidelines APP PNAP-152”. The site coverage of greenery calculation should be submitted separately to Buildings Department for approval. Similarly, approval of the section 12A application by the Town Planning Board does not imply approval of the trees works such as pruning, transplanting and/or felling under lease. The applicant is reminded to approach relevant authority/ government department(s) direct to obtain necessary approval on tree works.

3. Buildings Matter

Comments of the Chief Building Surveyor/New Territories East 1 and Licensing, Buildings Department (BD):

- (i) if the existing structures are erected on leased land without approval of the BD (not being a New Territories Exempted House), they are unauthorised under the Buildings Ordinance (BO) and should not be designated for any approved use under the application.;
- (ii) before any new building works (including containers/open sheds as temporary buildings) are to be carried out on the application site (the Site), the prior approval and consent of the BD should be obtained, otherwise they are unauthorised building works (UBWs). An Authorised Person should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO;
- (iii) for UBWs erected on leased land, enforcement action may be taken by the BD to effect their removal in accordance with BD’s enforcement policy against UBW when necessary. The granting of any planning approval should not be construed as an acceptance of any existing building works or UBWs on the Site under the BO;
- (iv) the Site shall be provided with means of obtaining access thereto from a street and emergency vehicular access (EVA) in accordance with the Regulations 5 and 41D of the B(P)R respectively;
- (v) if the Site does not abut on a specified street of width not less than 4.5m, the development intensities and building height shall be determined by the Building Authority under Regulation 19(3) of the B(P)R upon formal submission of building plans to the BD;
- (vi) it is given to understand that the Site is comprised of two portions separated by an intervening strip of government land. The development intensity of each site should be considered independently; and
- (vii) detailed comments under the BO on the private development/building such as permissible PR, SC, EVA, provision of means of escape, fire resisting construction, barrier free access and facilities, compliance with the sustainable building design guidelines including the provision of SC of greenery, etc. will be formulated at the formal building plan submission stage.

4. Fire Safety

Comments of the Director of Fire Services:

- (i) detailed fire safety requirement will be formulated upon receipt of formal submission of general building plans of referral from relevant licensing authority; and
- (ii) the EVA provision in the Site shall comply with the standard as stipulated in Section 6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Buildings under the B(P)R 41D which is administered by the BD.

5. Geotechnical

Comments of the Head of Geotechnical Engineering Office, Civil Engineering and Development Department;

the applicant should be reminded that if the adjustment of the layout plan is adopted, the distance between the proposed development and the existing slope features should be further reviewed in the subsequent detailed design stage.

6. Environmental Hygiene

Comments of the Director of Food and Environmental Hygiene (DFEH):

- (i) if domestic waste collection service in the Site is required from Food and Environmental Hygiene Department (FEHD) in future, prior comment from FEHD on the detailed waste collection plan should be sought;
- (ii) if the proposed development involves any commercial/trading activities, no environmental nuisance should be generated to the surroundings. For any wastes generated from the commercial/trading activities, the applicant should handle on their own / at their expenses; and
- (iii) proper licence / permit issued by FEHD is required if there is any catering services or other activities regulated by the DFEH under the Public Health and Municipal Services Ordinance (Cap. 132) and other relevant legislation. The operation of any business should not cause any obstruction and environmental nuisance.

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



反對將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請改
由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途的意見書
11/07/2023 10:10

From:

To:

tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

致：城市規劃委員會

主旨：反對將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請
改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途的意見書

敬啟者：

我現就有關一個規劃申請(Y/I-PC/2)把申請地點坪洲丈量約份地段第194號餘段及第
197號餘段和毗連政府土地申請改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途提出*反對
意見*。我相信這樣的改變可能會對當地社區和環境帶來負面影響，並且可能破壞坪洲
純樸鄉村環境及坪洲的生態系統。

首先，香港有歷史的鄉村環境值得保留，村內的一草一物都是非物質文化遺產，應該
要好好保存。這樣的發展計劃可能會對當地社區造成負面影響。現有的鄉村式發展地
帶可能具有獨特的文化和社區氛圍，而住宅發展可能會導致這些特色的消失。改變土
地用途，可能會增加當地社區的人口密度，加重基礎設施負擔，例如道路擁堵、污染
等問題。2021年10月，立法會議員陳克勤在東方日報文章提到增加土地及房屋供應
「推動新界建屋 毋忘鄉郊文化保育」為題，特別提及到坪洲墟鎮有過百年歷史，而且
有特色。陳克勤更表示，希望香港的下一代仍有機會親身接觸香港鄉村的歷史和文
化。

其次，我們需要保護和維護香港的自然環境，香港已經被稱為石屎森林，即都市中大
廈密集的地區。坪洲地區擁有豐富的生態資源和獨特的生物多樣性。這些區域是眾多
物種的家園，並且對於保持生態平衡和環境的健康至關重要。將這些地段轉換為住宅
用途可能會破壞現有的生態環境，並可能導致野生動物棲息地的損失。明白城市化可
以提供更多居住單位，但鄉村文化亦同時要保育，鄉村特色一旦失去，就幾乎不可能
再恢復。鄉村不僅不應該消失，而且應該保育令它變得越來越美麗。

最後，城市規劃的目的，是通過引導和管制土地的發展和用途，以塑造優質生活和工
作環境，改變鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途，是否能夠為坪洲居民建造一個
安居樂業的重要作用？坪洲居民習慣與自然環境融合，至今仍居民有種植小蕃茄、木
瓜樹，嚮導坪洲和平與寧靜，亦認為有歷史保育價值，相比之下住宅用途可能會導致
土地過度開發和資源浪費，破壞坪洲簡樸的氣氛，而鄉村式發展更符合當地的發展需
求。這種發展方式可以更好地保留當地的自然環境和維護土地的可持續利用。

發展同保育兩者之間並無矛盾，兩者需要取得平衡，破壞一個鄉村就一去不復還。基
於以上理由，我強烈建議土地署重新考慮將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第
197號餘段和毗連政府土地的用途改為住宅（丙類）。保留鄉村式發展地帶，努力保存
這些寶貴的資源，以供未來的世代享受。謝謝您的時間，傾聽市民的聲音。

此致，
鍾獻文

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



反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅
11/07/2023 12:15

From: [REDACTED]
To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
File Ref:

致：城市規劃委員會 主席及各委員

反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅

地點：Lots 194RP and 197 RP in D.D. Peng Chau

改變發展作住宅用途根本不符合居民所需求，若建住宅後只會成為豪宅。
上址區域污水排放系統已接近飽和狀態，新住宅將會成為最後一根稻草。
政府將要為地產商付帳，以及要為其他所引起的问题尋求解決方案。這樣
不符合经济效益

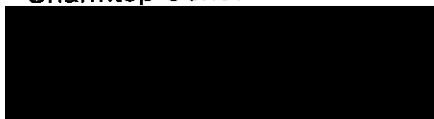
保育方面，上址有多個親子有機農莊。請求保留「以上地點」維持原有用途，達成空氣緩衝區和綠化區。有助保留鄉村環境及平衡生態系統，給香港市民大眾保留一個最後的鄉村

懇請 貴會能接納本人意見。

香港市民
姓名：Ho Chi Ki
聯絡方法如下

Best regards

Ho Chi Ki
Charmtop Consultants Ltd



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



反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅 地点：Lots
194RP and 197 RP in D.D. Peng Chau
11/07/2023 13:58

From:

To:

tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

Samuel 的建议
致：城市規劃委員會

主旨：反對將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請
改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途的意見書

敬啟者：
我現就有關一個規劃申請（Y/I-PC/2）把申請地點坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途提出反對意見。我相信這樣的改變可能會對當地社區和環境帶來負面影響，並且可能破壞坪洲純樸鄉村環境及坪洲的生態系統。

首先，香港有歷史的鄉村環境值得保留，村內的一草一物都是非物質文化遺產，應該要好好保存。這樣的發展計劃可能會對當地社區造成負面影響。現有的鄉村式發展地帶可能具有獨特的文化和社區氛圍，而住宅發展可能會導致這些特色的消失。改變土地用途，可能會增加當地社區的人口密度，加重基礎設施負擔，例如道路擁堵、污染等問題。2021年10月，立法會議員陳克勤在東方日報文章提到增加土地及房屋供應「推動新界建屋 毋忘鄉郊文化保育」為題，特別提及到坪洲墟鎮有過百年歷史，而且有特色。陳克勤更表示，希望香港的下一代仍有機會親身接觸香港鄉村的歷史和文化。

其次，我們需要保護和維護香港的自然環境，香港已經被稱為石屎森林，即都市中大廈密集的地區。坪洲地區擁有豐富的生態資源和獨特的生物多樣性。這些區域是眾多物種的家園，並且對於保持生態平衡和環境的健康至關重要。將這些地段轉換為住宅用途可能會破壞現有的生態環境，並可能導致野生動物棲息地的損失。明白城市化可以提供更多居住單位，但鄉村文化亦同時要保育，鄉村特色一旦失去，就幾乎不可能再恢復。鄉村不僅不應該消失，而且應該保育令它變得越來越美麗。

最後，城市規劃的目的，是通過引導和管制土地的發展和用途，以塑造優質生活和工
作環境，改變鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途，是否能夠為坪洲居民建造一個
安居樂業的重要作用？坪洲居民習慣與自然環境融合，至今仍居民有種植小蕃茄、木
瓜樹，嚮導坪洲和平與寧靜，亦認為有歷史保育價值，相比之下住宅用途可能會導致
土地過度開發和資源浪費，破壞坪洲簡樸的氣氛，而鄉村式發展更符合當地的發展需
求。這種發展方式可以更好地保留當地的自然環境和維護土地的可持續利用。

發展同保育兩者之間並無矛盾，兩者需要取得平衡，破壞一個鄉村就一去不復還。基
於以上理由，我強烈建議土地署重新考慮將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第
197號餘段和毗連政府土地的用途改為住宅（丙類）。保留鄉村式發展地帶，努力保存
這些寶貴的資源，以供未來的世代享受。謝謝您的時間，傾聽市民的聲音。

此致，

SHE SIU WING

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



主旨：反對將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途的意見書 (Y/I-PC/2)
11/07/2023 23:55

From: [REDACTED]
To: tpbpd@pland.gov.hk
File Ref:

致：城市規劃委員會

我現就有關一個規劃申請(Y/I-PC/2)把申請地點坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地申請改由鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途提出反對意見。我相信這樣的改變可能會對當地社區和環境帶來負面影響，並且可能破壞坪洲純樸鄉村環境及坪洲的生態系統。

首先，香港有歷史的鄉村環境值得保留，村內的一草一物都是非物質文化遺產，應該要好好保存。這樣的發展計劃可能會對當地社區造成負面影響。現有的鄉村式發展地帶可能具有獨特的文化和社區氛圍，而住宅發展可能會導致這些特色的消失。改變土地用途，可能會增加當地社區的人口密度，加重基礎設施負擔，例如道路擁堵、污染等問題。2021年10月，立法會議員陳克勤在東方日報文章提到增加土地及房屋供應「推動新界建屋 毋忘鄉郊文化保育」為題，特別提及到坪洲墟鎮有過百年歷史，而且有特色。陳克勤更表示，希望香港的下一代仍有機會親身接觸香港鄉村的歷史和文化。

其次，我們需要保護和維護香港的自然環境，香港已經被稱為石屎森林，即都市中大廈密集的地區。坪洲地區擁有豐富的生態資源和獨特的生物多樣性。這些區域是眾多物種的家園，並且對於保持生態平衡和環境的健康至關重要。將這些地段轉換為住宅用途可能會破壞現有的生態環境，並可能導致野生動物棲息地的損失。明白城市化可以提供更多居住單位，但鄉村文化亦同時要保育，鄉村特色一旦失去，就幾乎不可能再恢復。鄉村不僅不應該消失，而且應該保育令它變得越來越美麗。

最後，城市規劃的目的，是通過引導和管制土地的發展和用途，以塑造優質生活和工作環境，改變鄉村式發展地帶改為住宅（丙類）用途，是否能夠為坪洲居民建造一個安居樂業的重要作用？坪洲居民習慣與自然環境融合，至今仍居民有種植小蕃茄、木瓜樹，嚮導坪洲和平與寧靜，亦認為有歷史保育價值，相比之下住宅用途可能會導致土地過度開發和資源浪費，破壞坪洲簡樸的氣氛，而鄉村式發展更符合當地的發展需求。這種發展方式可以更好地保留當地的自然環境和維護土地的可持續利用。

發展同保育兩者之間並無矛盾，兩者需要取得平衡，破壞一個鄉村就一去不復還。基於以上理由，我強烈建議土地署重新考慮將新界坪洲丈量約份地段第194號餘段及第197號餘段和毗連政府土地的用途改為住宅（丙類）。保留鄉村式發展地帶，努力保存這些寶貴的資源，以供未來的世代享受。謝謝您的時間，傾聽市民的聲音。

此致，
香港市民
梁銘深

5

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

參考編號

Reference Number:

230721-113504-58317

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/07/2023 11:35:04

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss SUM IN WAI EL
SA

意見詳情

Details of the Comment :

呢塊地對我嘅意義重大，從小逢星期日便會到坪洲練習獨木舟水球。喺坪洲嘅練習訓練到我守時的重要性，因為要搭船入去令我預備好更充裕嘅時間，認識到正確的時間觀念。另外在我的成長方面，坪洲令我認識到更多的歷史，例如香港的特色，適逢星期日練習後，我們都會去食坪洲的茶餐廳，城市內的茶餐廳是沒有水煮蛋，砂糖餅。還有一年，我看到螢火蟲。喺沖涼的時候，我們都要在井口打水，深信在今時今日，不會輕易見到井口。

在旅遊方面，令本土人士或外地旅客在香港是減少遊玩的選擇及另外郊野公園的人感到失望。

對於自然環境嘅生物，例如昆蟲，兩棲動物，雀鳥，造成不同的傷害。興建房屋的噪音會對牠們造成滋擾。環境受到破壞會令到不少動物失去棲息。

最後在疫情的時候，我們的身心交瘁。多得坪洲這塊地，這個地方，令我可以出海散心。增強健體，同時認識到不同人，更結交朋友。有時更跟朋友出去執拾海上的垃圾。

懇請 貴會能接納本人意見。

5 附加

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



城市規劃委員會 主席及各委員
21/07/2023 11:27

From: [REDACTED]
To: tpbpd@pland.gov.hk
File Ref:

我已發的反對建議

致：城市規劃委員會 主席及各委員 |

反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅

地點：Lots 194RP and 197 RP in D.D. Peng Chau

呢塊地對我嘅意義重大，從小逢星期日便會到坪洲練習獨木舟水球。喺坪洲嘅練習訓練到我守時的重要性，因為要搭船入去令我預備好更充裕嘅時間，認識到正確的時間觀念。另外在我的成長方面，坪洲令我認識到更多的歷史，例如香港的特色，適逢星期日練習後，我們都會去食坪洲的茶餐廳，城市內的茶餐廳是沒有水煮蛋，砂糖餅。還有一年，我看到螢火蟲。喺沖涼的時候，我們都要在井口打水，深信在今時今日，不會輕易見到井口。

在旅遊方面，令本土人士或外地旅客在香港是減少遊玩的選擇及另外郊野公園的人感到失望。

對於自然環境嘅生物，例如昆蟲，兩棲動物，雀鳥，造成不同的傷害。興建房屋的噪音會對牠們造成滋擾。環境受到破壞會令到不少動物失去棲息

最後在疫情的時候，我們的身心交瘁。多得坪洲這塊地，這個地方，令我可以出海散心。增強健體，同時認識到不同人，更結交朋友。有時更跟朋友出去執拾海上的垃圾。

懇請 貴會能接納本人意見。

香港市民

姓名：SUM IN WAI ELSA

聯絡方法：

HK Mobile [REDACTED]

Sent from my iPhone

6

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

參考編號

Reference Number:

230724-102752-52450

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

24/07/2023 10:27:52

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss FUNG WAN SIN

意見詳情

Details of the Comment :

本人反對該地段發展及改建為私人住宅用地，坪洲素來有香港撲素島嶼之稱，島上居民一直休閒的生活著，不希望改建使多年的歷史或坪洲原有風貌改變。希望政府考慮社會平衡，避免加速島上被現代化，保留傳統及作出保育。

謝謝

7

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

參考編號

Reference Number:

230721-162027-75124

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/07/2023 16:20:27

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss 何潔玲

意見詳情

Details of the Comment :

本人反對坪洲更改為私人住宅用地，私人住宅破壞鄉村小鎮風景，也只是迎合小眾，把原有島嶼商業化，令本就不多旅遊景點的香港，又失了一處可供遊客及市民遠離石屎森林的地方，政府應推廣島嶼的特色及文化，保留原有生態，保育海岸海洋生物，政府應推廣島嶼為香港旅遊勝地，不應為小數人，破壞坪洲本土文化及鄉村自然生態。

8

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

參考編號

Reference Number:

230724-091612-03750

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

24/07/2023 09:16:12

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss 馮柔壁

意見詳情

Details of the Comment :

致城市规划委员会:

我(身份证号码 [REDACTED])写信是要表达我对上述土地更改申请的意见。我强烈反对将该土地从“反对将新界坪洲丈量约份地段第194号余段及第197号余段和毗连政府土地申请改由乡村式发展地带改为住宅(丙类)用途”的规划。这样的改变可能会对社区和环境造成不利影响,并可能破坏宝贵的自然资源,严重影响当地居民的生活环境。

第一,我认为保护和维护当地的乡村特色至关重要,225年历史的坪洲,村内的一草一物都是非物质文化遗产。该土地区域具有独特的文化和历史遗产,代表了我们的地方传统。将其改为住宅用途可能会削弱乡村的原有魅力和文化意义,导致传统特色和身份的丧失,立法会议员亦有提及乡郊文化保育的重要性,议员就是代表坪洲居民、香港市民的声音。

第二,该土地更改可能会对环境产生不利影响。原本规划为“乡村式发展”的区域可能拥有珍贵的自然资源,包括生态敏感区、植被和动物。将其改为住宅区可能导致栖息地破坏、维护着当地的生态平衡、生物多样性丧失和脆弱生态系统受到破坏。难道城市规划委员会想看到香港继续被人说是石屎森林吗?难道不用平衡一下其他土地使用者的需要吗?

第三,将该土地改为“住宅(丙类)1”用途会对当地的基础设施和社区服务产生影响。原本的乡村式发展可能是根据特定的基础设施能力和社区设施进行规划的。人口增加,生活质素下降、改建亦使水质和空气质量有负面影响,文明城市,应该需要有可持续发展的规划,这种发展方式方能令城市长远发展。

基于上述原因,我强烈要求您重新考虑该土地更改申请。在发展和保护之间取得平衡至关重要,确保社区的长期可持续发展。现提交反对意见,请您考虑当地社区的意见和对保护文化遗产和自然环境的需求。

此致
馮柔壁謹上
2023年7月24日

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



反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅
21/07/2023 13:48

From:

To:

File Ref:

tpbpd@pland.gov.hk

致：城市規劃委員會 主席及各委員

反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅

地點：Lots 194RP and 197 RP in D.D. Peng Chau

改變發展作住宅用途根本不符合居民所需求，若改變後只會建造10豪宅。這樣不符合
經濟效益

另上址區域污水排放問題。政府將要為地產商付帳，以及要為其他所引起的问题寻求
解決方案。

保育方面，上址有多個親子有機農莊。請求保留「以上地點」維持原有用途，達成空
氣緩衝區和綠化區。有助保留鄉村環境及平衡生態系統，給香港市民大眾保留一個最
後的鄉村

懇請 貴會能接納本人意見。

香港市民

姓名：HO YIN NGAI

聯絡電話：

--

Angel Ho Yin Ngai

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



反对新界坪洲丈量约份地段第194号余段及第197号余段和毗连政府土地之规划申请 (Y/I-PC/2)
24/07/2023 08:11

From:

To:

Tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

致城市规划委员会:

我(身份证号码[REDACTED])写信是要表达我对上述土地更改申请(Y/I-PC/2)的意见。我强烈反对将该土地从“反对将新界坪洲丈量约份地段第194号余段及第197号余段和毗连政府土地申请改由乡村式发展地带改为住宅(丙类)用途”的规划。这样的改变可能会对社区和环境造成不利影响,并可能破坏宝贵的自然资源,严重影响当地居民的生活环境。

第一,我认为保护和维护当地的乡村特色至关重要,225年历史的坪洲,村内的一草一物都是非物质文化遗产。该土地区域具有独特的文化和历史遗产,代表了我们的地方传统。将其改为住宅用途可能会削弱乡村的原有魅力和文化意义,导致传统特色和身份的丧失,立法会议员亦有提及乡郊文化保育的重要性,议员就是代表坪洲居民、香港市民的声音。

第二,该土地更改可能会对环境产生不利影响。原本规划为“乡村式发展”的区域可能拥有珍贵的自然资源,包括生态敏感区、植被和动物。将其改为住宅区可能导致栖息地破坏、维护着当地的生态平衡、生物多样性丧失和脆弱生态系统受到破坏。难道城市规划委员会想看到香港继续被人说是石屎森林吗?难道不用平衡一下其他土地使用者的需要吗?

第三,将该土地改为“住宅(丙类)1”用途会对当地的基础设施和社区服务产生影响。原本的乡村式发展可能是根据特定的基础设施能力和社区设施进行规划的。人口增加,生活质素下降、改建亦使水质和空气质量有负面影响,文明城市,应该需要有可持续发展的规划,这种发展方式方能令城市长远发展。

基于上述原因,我强烈要求您重新考虑该土地更改申请。在发展和保护之间取得平衡至关重要,确保社区的长期可持续发展。现提交反对意见,请您考虑当地社区的意见和对保护文化遗产和自然环境的需求。

此致

唐宇傑 谨上

联络电话 [REDACTED]

2023年7月24日

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



反對坪洲改變用地規劃申請 (申請編號 Y/I-PC/2)
21/07/2023 23:21

From: [REDACTED]
To: tpbpd@pland.gov.hk
File Ref:

致城市規劃委員會:

本人施磊，身分證號碼 [REDACTED]，就坪洲規劃申請 Y/I-PC/2 將申請地點由「鄉村式發展地帶改劃為住宅(1)地帶」作出反對。

理由如下:

1. 該申請將不可避免地帶來更多的人口遷入坪洲，從而加大社區的負擔。根據坪洲現有的基礎設施和公共服務，根本無法應付新居民的增加，從而導致更多社會問題，特別於交通，教育、醫療及治安方面。於本年1月24日發生的坪洲開槍案，就足以證明當地治安已受到人口增加影響。所以本人認為及相信，如再將當地的鄉村式發展地帶改劃為住宅地帶，情況會變本加厲，每況愈下，嚴重影響當地居民的生活環境。
2. 改劃鄉村地帶將對生態環境造成嚴重破壞。興建住宅區將破壞該區野生動植物的棲息地。這些動植物是當地生態系統中不可或缺的一部分，維護著當地的生態平衡。我相信當地原居民亦不願意見到坪洲從一個寧靜、和諧、環境優美的鄉村變成香港另一個的石屎森林。
3. 改劃會直接對當地水質和空氣品質產生負面影響。坪洲島上有大量的地下水供應當地居民日常使用，若改劃成功通過，新建住宅區時，將導致地下水受污染，同時大量污水及廢氣排放，進一步加劇當地環境問題。

綜上所述，本人認為該申請改劃弊多於利，不但不符經濟效益，而且增加政府負擔。所以本人希望貴委員會能接納本人的反對意見，不要為短線利益而犧牲香港僅存的鄉村環境和生態資源。

此致
施磊謹上
2023年7月22日

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



坪洲規劃申請Y/I-PC/2將申請地點由「鄉村式發展地帶改劃為住宅(1)地帶」作出反對
24/07/2023 17:09

From: [REDACTED]
To: "Tpbpd@pland.Gov.Hk" <Tpbpd@pland.Gov.Hk>
File Ref: [REDACTED]

致城市規劃委員會:

本人 CHAN Yuk-ying, 身分證號碼 [REDACTED], 就坪洲規劃申請Y/I-PC/2將申請地點由「鄉村式發展地帶改劃為住宅(1)地帶」作出反對。

理由如下:

1. 該申請將不可避免地帶來更多的人口遷入坪洲, 從而加大社區的負擔。根據坪洲現有的基礎設施和公共服務, 根本無法應付新居民的增加, 從而導致更多社會問題、環境問題, 以及污染等等, 特別於交通、教育、醫療及治安方面。於本年 1 月 24 日發生的坪洲開槍案, 就足以證明當地治安已受到人口增加影響, 因此本人認為及有理由相信, 如再將當地的鄉村式發展地帶改劃為住宅地帶, 情況會更為變本加厲, 而且會每況愈下, 嚴重影響當地居民的生活質素和環境。

2. 改劃鄉村地帶將對生態環境造成嚴重破壞。興建住宅區將破壞該區野生動植物的棲息地。這些動植物是當地生態系統中不可或缺的一部分, 維護著當地的生態平衡。我相信當地原居民亦不願意見到坪洲從一個寧靜、和諧、優美的鄉村環境變成香港另一個的石屎森林島嶼。

3. 改劃會直接對當地水質和空氣品質產生負面影響。坪洲島上有大量的地下水供應當地居民日常使用, 若改劃成功通過, 新建住宅區時, 將導致地下水受污染, 同時大量污水及廢氣排放, 亦導致空氣污染, 進一步加劇當地環境問題, 以及香港嘅空氣質素。

4. 改劃鄉村地帶將減低旅遊的熱情, 傳統具有鄉村特色的環境, 是吸引本地外海外人士到訪坪洲的一個主要因素。過度商業化對鄉村地及歷史造成極大破壞, 旅遊景觀趨於相似, 亦對旅遊資源造成極大的破壞和浪費, 從而降低對遊客的吸引力, 因此保護鄉村文化, 可謂百害而無一利。重開發輕保護的模式, 令對鄉村島嶼的保護陷入困境, 如何亡羊補牢, 防止過度商業化蔓延, 是政府需要解決的問題。

綜上所述, 本人認為該申請改劃弊多於利, 不但不符經濟效益, 而且增加政府負擔。所以本人希望貴委員會能接納本人的反對意見, 不要為短線利益而犧牲香港僅存的鄉村環境和生態資源。

此致

CHAN Yuk-ying 謹上
2023 年 7 月 24 日

[REDACTED]

Please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

This email (including any attachments) is intended for the use of the addressee(s) only. It may contain information that is PRIVILEGED and CONFIDENTIAL. If you are not the addressee(s), you are hereby notified that any unauthorized use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender and delete this email and any attachment and destroy any printed copy immediately. It does not guarantee that this

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



Y/I-PC/2 Peng Chau

26/07/2023 02:17

From:

To:

File Ref:

tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Y/I-PC/2

Lots 194 RP and 197 RP in D.D. Peng Chau and Adjoining Government Land

Site area : 2,860sq.m Includes Government Land of 310sq.m

Zoning: "VTD"

Proposed Amendment: Rezone to "Residential (Group C)1" 10 Blocks / 29 Units

Dear TPB Members,

Objections, there are a number of trees on the site, include a cluster towards the southern end. Only a few will be retained. No data provided with regard to tree felling and how many are on Government Land?

The development would be higher than village houses and create a wall effect along the ridge line and impact the current green panorama.

No information provided with regard to the demand for Net Houses and whether taking away almost 3,000sq.mts would impact the supply and encourage applications for Net Houses on GB zoning some years down the line.

Mary Mulvihill

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



YI-PC/2

25/07/2023 22:06

From:

To:

tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

1 attachment



YI PC 2 comment 坪洲填海關注組.pdf

敬啟者:

附上有關題述申請的意見書。共兩頁，中文。

如有疑問，請電郵聯系

坪洲填海關注組

(聯絡: 馮先生)

有關申請編號 Y/I-PC/2

坪洲填海關注組一直關注中部水域人工島填海計劃和坪洲的環境、規劃事宜。

城市規劃委員會前此批准規劃申請編號 A/I-PC/14¹，已經准許申請地點興建多棟屋宇，亦因此，是次由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅丙類(1)」地帶即使不獲批，亦無損申請人或業權人已有權益。

我們反對是次改劃申請，原因如下：

1. 改劃土地用途並無須要，亦無規劃增益

是項改劃涉及土地用途的規範變更，其中「分層住宅」將是經常准許用途。

從整個規劃區而言，樓盤式的住宅屋苑多位於北部，這亦大體依循整體規劃意向，是項申請將南部鄉村式發展地帶改劃為住宅用途地帶並不符合本區的規劃意向及城市設計概念（見本圖則《說明書》§7.1、§7.2）；再者，近年坪洲北部「樓盤」也有不少未有承（續）租的空置單位，甚至存在完工後也未供入伙的情況，說明更多的分層住宅用地在本大綱圖覆蓋範圍並無須要，亦不存在規劃上的增益。

倘改劃獲批，今後的發展項目並不必然是現時文件上作指示性質的建議，而是可以興建一個在規模、佈局等等不同的項目。無論如何，分層住宅與申請地點一帶以村屋為主的佈局及地景並不協調。

2. 地盤範圍樹木及「樹木調查」

是次改劃涉及官地面積大增（比較前此獲准的申請，及較早前申請人自行撤回的改劃申請 Y/I-PC/1），直接後果固然是地盤面積增加，而在幢數和層數不變下，住宅單位樓面面積因而增加。除此以外，亦將牽連一些樹木，申請人文件沒有清楚指明官地上樹木，按文件所示，我們相信樹木編號 T17 及 T18 是位於官地，申請文件指只會保留 T18。雖然申請人提交的「樹木調查」指 T17 及其他一些樹木將會「移植」，也洋洋灑灑提供數十頁 drawings 及 notes 介紹樹木護理。可惜這些文牘具體內容可能已是業界文字上的共識／範本以至 template，因此可能在不斷複印下變得字體模糊，對一般人而言是不能辨識。請委員在審議是項申請時，判斷是否能清楚閱

¹ 小組對該申請並無提出意見。

讀（不一定要明白或同意）該等用以支持是項申請的文件文字。提交不同的報告以支持規劃申請不應是徒具「提交」而已。

無論如何，相信城規會委員對這些理論上應是嚴肅的申請文件應有基本要求，當然，常識而言應不會指示秘書處將來在申請指引上加上一句「申請文件字體應清晰可辨」。

相對而言，這份由申請人提交的「樹木調查」一開始就誤把圖則編號 S/I-PC/12 誤作「S/1-PC/12」就沒有值得奇怪的地方了。

3. 「公共運輸分析」不完整

申請人提交的「行人路服務水平評估報告」第 4 節是公共運輸分析，對坪洲而言，最重要的公共運輸自然是往返中環的渡輪。

上述報告煞有介事提供分析，並指出繁忙時間的班次及乘客人數。我們必須指出（而相信運輸署也了解），單從平日早上而言，從坪洲前往中環的上班上學繁忙時間的班次是 7:00、7:25、7:45、8:20、8:35；申請人提交的資料卻沒有 7:00 至 7:45 班次的「調查數字」，是因為調查當天沒有該等班次？抑或該等班次完全沒有乘客？同樣，早上從中環至坪洲 7:00 航班有大批需經坪洲前往喜鵲洲懲教院所上班的乘客，也沒有數據反映。

我們不擬再舉出黃昏至晚上，下班時間渡輪班次等等資料。總的而言，申請人提交的「公共運輸分析」並不充份反映情況，因而作出的推算尚待完善，申請人應提交補充資料，包括調查方式、（沒有）覆蓋的時間／班次，及是次調查及推算的局限。（「分析」自然要指出本身存在的方法上或其他方面的局限才完整）。

同「樹木調查」有點相似，整節「公共運輸分析」將 Peng Chau 寫作 Ping Chau，其實中環碼也有清楚標示。

是項改劃申請是有關 APPROVED PENG CHAU OUTLINE ZONING PLAN NO. S/I-PC/12，地方名稱不是 Ping Chau，圖則編號也不是 S/1...

（完）

坪洲填海關注組

2023 年 7 月 25 日



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



反对将新界坪洲丈量约份地段第194号余段及第197号余段和毗连政府土地申请改由乡村式发展地带改为住宅（丙类）用途的意见书（Y/I-PC/2）
27/07/2023 22:35

From: [Redacted]
To: "Tpbbpd" <Tpbbpd@pland.Gov.Hk>
File Ref:

致城市规划委员会:

本信表达我对上述土地更改申请的意见。我强烈反对将该土地从“反对将新界坪洲丈量约份地段第194号余段及第197号余段和毗连政府土地申请改由乡村式发展地带改为住宅（丙类）用途”的规划。这样的改变可能会对社区和环境造成不利影响，并可能破坏宝贵的自然资源，严重影响当地居民的生活环境。

第一，我认为保护和维护当地的乡村特色至关重要，225年历史的坪洲，村内的一草一物都是非物质文化遗产。该土地区域具有独特的文化和历史遗产，代表了我们的地方传统。将其改为住宅用途可能会削弱乡村的原有魅力和文化意义，导致传统特色和身份的丧失，立法会议员亦有提及乡郊文化保育的重要性，议员就是代表坪洲居民、香港市民的声音。

第二，该土地更改可能会对环境产生不利影响。原本规划为“乡村式发展”的区域可能拥有珍贵的自然资源，包括生态敏感区、植被和动物。将其改为住宅区可能导致栖息地破坏、维护着当地的生态平衡、生物多样性丧失和脆弱生态系统受到破坏。难道城市规划委员会想看到香港继续被人说是石屎森林吗？难道不用平衡一下其他土地使用者的需要吗？

第三，将该土地改为“住宅（丙类）1”用途会对当地的基础设施和社区服务产生影响。原本的乡村式发展可能是根据特定的基础设施能力和社区设施进行规划的。人口增加，生活质素下降、改建亦使水质和空气质量有负面影响，文明城市，应该需要有可持续发展的规划，这种发展方式方能令城市长远发展。

基于上述原因，我强烈要求您重新考虑该土地更改申请。在发展和保护之间取得平衡至关重要，确保社区的长期可持续发展。现提交反对意见，请您考虑当地社区的意见和对保护文化遗产和自然环境的需求。

此致
吴千丰 谨上
2023年7月27日

16

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

參考編號

Reference Number:

230728-212414-73914

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/07/2023 21:24:14

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Francis Li

意見詳情

Details of the Comment :

We continue to reject this planning permission.

The area remains located in a gulley surrounded by hills and other properties, and there remains a concern that the aggressive build up of residential buildings within such a small area will exacerbate risks of flooding in the one main footpath leading in and out of the village in the event of heavy rainfall.

There are pre-existing issues within Wai Tsai village, which have not been properly addressed as part of their planning permission applications, as the applicant withdraws their application everytime they have faced challenge from local residents. Our previous comments and issues continue to stand, and the developer's failure to provide a soft-copy and to simply refer the matter to government shows a lack of sincerity in addressing local residents' concerns.

Further to the above, the aggressive build up of residential buildings within such a small area raises concerns of how it may affect the airflow and ventilation within the village, with the new houses creating a screening effect on residents in lower floors and single floor houses, such as those on Wai Tsai Second street.

The developments closest to Wai Tsai Second, Third and Fourth street are all noted to exit towards the same footpath, this footpath is already very narrow and there is a continued lack of law enforcement as bicycles are left on both sides of this footpath, an increase of residents will lead to a further increase of bikes, which will be of a notable inconvenience to pre-existing residents.

Several footpaths within Wai Tsai village are also in a state of disrepair, including the footpath that the new development plans to rely upon. There is concern that vibrations from any construction work could increase risks of subsidence and the collapse of footpaths. This is evidenced by the collapse of a concrete staircase between Wai Tsai first and second street in the summer of 2021 during a black rainstorm, which showed there is significant soil run-off under some of the houses on Wai Tsai first street.

The area of Wai Tsai village has been developed over time to the point where the two sites marked for development are the only two green areas left in the village. The area is populated with wi

ldlife and any development will lead to loss of habitat for precious few remaining wildlife in H K. It is noted that the developer proposes to solve this with a financial payment to government, and fails to address the environmental impact of further removal of a green area. Furthermore, the removal of a green area and replacing it with concrete houses will impact the view of residents currently overlooking the area.

The two rubbish collection points at the two ends of the marked development site are already overflowing on a daily basis. Any further development without improvement to the surrounding footpaths; drainage and rubbish collection will have severe impact on pre-existing residents.

There are a number of empty houses in Wai Tsai village itself and across the road to the north of the proposed development site, 'Far East Consortium Peng Chau Building' also contains a number of empty flats. Furthermore, the residential developments by Sino Land near the harbour, Paloma Bay, Treasure Cove are far from full capacity and the current residential land on Peng Chau appears to be already under-utilised, with limited demand.

A further development of houses does not appear to be an efficient or strategic use of the land at this point in time.

17

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

參考編號

Reference Number:

230728-214641-57004

提交限期

Deadline for submission:

28/07/2023

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/07/2023 21:46:41

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

Y/I-PC/2

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. 楊

意見詳情

Details of the Comment :

關於申請編號：Y/I-PC/2, 我反對此規劃申請。主要反對理由如下：

1) 該規劃申請所將極大影響所在地區的空氣流通

該申請用作擬建房屋H- 7至H-11的地段及附近的村屋位於一個盆狀低窪地。考慮到該申請所在地附近的村屋現已非常密集，再加上位處低窪地勢，若該申請獲批，其新興建的大批房屋定會極大削弱附近村屋內的空氣流通，從而極大影響附近居民的居住環境。

2) 該規劃申請將造成極大的噪音隱憂

該申請擬建的房屋群與現有的村屋群距離非常近，存在不可忽視的噪音隱憂。考慮到附近村屋沒有業主立案法團，若擬建的房屋存造成噪音滋擾問題，實在會對附近居民造成極大的困擾。

3) 該申請會對現在狹窄的道路及空間帶來極大的壓力

對於擬建房屋H-7至H-11的地段，該地段所處的街道空間非常狹窄（例如，目前有單車、狗經過，行人一般需要相互避讓）。因此，若在此地段興建一批房屋，會極大加劇該路段的空間壓迫感，及對該道路的使用造成進一步的壓力。

4) 該規劃申請將增加不可忽視的火患隱患

考慮到該申請所在地區附近的村屋已非常密集，若該申請獲批從而興建其擬議的房屋群，將極大增加當區的火患隱憂。

5) 該規劃申請將加劇垃圾負荷

該申請所在地區的垃圾處理能力現在基本已達到極限，常出現生活垃圾擠爆垃圾房的現象。所以，若該申請獲批從在當區興建大量房屋，定會對當區的垃圾處理帶來極大的負擔、導致異味滋生，會嚴重影響當區居民的生活環境。

6) 該規劃申請將不可逆地破壞難得的一片綠色生態空間

該申請地現為一片珍貴的綠化帶，不僅為位處低窪地、及房屋密集的當區居民帶來難得的綠色空間以及空氣流通的空間，亦為當區居民提供難得的自耕自種的農耕樂趣。因此，若該申請獲批從而興建大量房屋，這片珍貴的綠色生態空間將會遺憾地消失，進而極大破壞當區居民的景觀、空氣流通及生活幸福感。

7) 坪洲資源有限不適合再增加房屋供應，另外坪洲目前的房屋供應已多于需求

坪洲目前有大量空置的房源，目前房屋供應已遠大於需求。另外，坪洲資源有限，如：上下班時間的渡輪幾乎飽滿，生活垃圾處理能力亦已達到飽和，實在不適合再增加房源從而導致居住人口增加，從而對目前居民的生活資源造成極大負荷。

8) 質疑申請方為何多次另立名目，獲得新的申請編號

不少街坊對於掛在路旁約有兩年多的規劃申請（A/I-PC/14以及Y/I-PC/1）通知已習以為常，因此不少街坊並沒有留意到新掛的通知是一個新的申請編號，從而沒有及時地提交意見。因此，希望城規會可考慮街坊在2021-2022年對於申請編號A/I-PC/14及Y/I-PC/1提交過的所有意見。

最後，懇請考慮上述意見及情況，反對該規劃申請，幫助當區居民可以繼續擁有這一片難得而珍貴的綠色生態空間。

非常感謝！

F.I.2

18

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



反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅
06/01/2024 20:20

From:

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

Sent by: tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

致：城市規劃委員會 主席及各委員

反對申請編號：Y/I-PC/2 由鄉村式發展改為住宅用地興建私人住宅

地點：Lots 194RP and 197 RP in D.D. Peng Chau

改變發展作住宅用途根本不符合居民所需求，若建住宅後只會成為豪宅。上址區域污水排放系統已接近飽和狀態，新住宅將會成為最後一根稻草。政府將要為地產商付帳，以及要為其他所引起的问题尋求解決方案。這樣不符合经济效益

保育方面，上址有多個親子有機農莊。請求保留「以上地點」維持原有用途，達成空氣緩衝區和綠化區。有助保留鄉村環境及平衡生態系統，給香港市民大眾保留一個最後的鄉村

懇請 貴會能接納本人意見。

香港市民

姓名：Ho Chi Ki

聯絡方法：

Best regards

Ho Chi Ki

Charmtop Consultants Ltd

From: [REDACTED]
Sent: 2024-05-02 星期四 12:23:11
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: Y/I-PC/2

Y/I-PC/2

本人反對是項改劃申請，原因如下：

該地點早前已根據大綱圖「鄉村發展」用途獲批興建 10 幢 3 層高屋宇，共 10 個單位。(申請編號 A/I-PC/14)當時規劃署文件指出其規模及制式同周圍鄉郊式樓宇環境無衝突，其上蓋面積比約為 25%。

是次土地用途改劃申請據稱將提供 29 個單位。問題是將 10 幢 3 層高鄉村式規模樓宇由提供 10 個單位變成 29 個單位有什麼規劃上的理由，需要大費周章透過改劃土地用途的途徑（即由現時鄉村式發展改為「住宅丙類(1)」）才能達成？

請委員留意按現時坪洲分區計劃大綱圖就「住宅丙類(1)」用途的規定，容許的最大上蓋面積比是 40%，而且機房、附屬康樂設施(樓盤會所?)等等將可獲豁免計算。因此，如經改劃土地用途後，任何分層樓宇發展倘符合大綱圖要求，將無須申請。亦即是說，今次委員會考慮的表面上是一個 25%面積比的項目，但該地點一經改劃土地用途，經常准許的發展參數及有關豁免已是另一回事，一如上述。

有關地點一經改劃，將來如果出現上蓋面積 40%，並附合大綱圖規定其他要求而不用經城規會審批的經常准許分層樓宇發展，到時居民可能大感困惑為何出現與周圍格格不入的分層樓宇，而且無從提出意見。原來是因為不了解是次城規會的決定表面上涉及 10 幢鄉郊式屋宇，卻原來已經改動了該地點的發展參數，社區面臨的完全可以是另一個景象。

坪洲分區計劃大綱圖及其《說明書》大致規範住宅發展在北部，南部保留鄉郊特色。現時北部及東灣的住宅樓盤尚出現空置甚至已建成卻未入伙的情況；再者，亦有已規劃作住宅用途的大片土地（例如地段 DDPC 380RP 一帶）未有發展。因應是項申請是改劃土地用途而非一般 16A 規劃申請，委員會應從更大格局去考慮。是項改劃申請具體而言沒有規劃上的增益，反之一經同意，恐立下不良先例。

Tony Fung
2/5/2024

From:
Sent: 2024-07-01 星期一 02:35:25
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: Y/I-PC/2 Peng Chau Villas

Y/I-PC/2

Lot Nos. 194 RP and 197 RP in D.D. Peng Chau and Adjoining Government Land

Site area: About 2,860sq.m Includes Government Land of about 310sq.m

Zoning: "VTD"

Applied development: Rezone to "Res (Group C)1" / 10 Blocks / 29 Units / OS ???

Dear TPB Members,

Plan is the same was withdrawn 1 with the addition of more Government Land.

Previous objections relevant and upheld.

This is private housing, the 'V' zone should be retained for its planned purpose.

Mary Mulvihill

From:
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Tuesday, 13 December 2022 2:34 AM HKT
Subject: Y/I-PC/1 Peng Chau Villas

Y/I-PC/1

Lot Nos. 194 RP and 197 RP in D.D. Peng Chau and Adjoining Government Land

Site area: About 2,624sq.m Includes Government Land of about 74sq.m

Zoning: "VTD"

Applied development: Rezone to "Res (Group C)1" / 10 Blocks / 29 Units / OS ???

Dear TPB Members,

Objections, this development constitutes the area required for around 20 Net houses.

No data provided with regard to the demand for NET houses and the remaining available 'V' zoned lots, the last Peng Chau OZP was in 2013, a decade ago.

As the 'V' zone is densely developed, if there are no available lots left to meet demand in coming years there will be applications to build NET houses on GB and GIC zoning. If approved there would be a significant impact on the already dwindling natural terrain and provision of recreational space. This is not compatible with the planning vision for the islands. According to the Tourism Board

"The island of Peng Chau, or 'flat island' — covering less than 1 sq km — offers a relaxing retreat with easy trails and a taste of real village life without the bustle of holidaymakers, yet it's less than an hour's ferry ride from the central business district on Hong Kong Island."

Intensive development would greatly impact the role the islands play in providing breathing space and recreational outlets for the community.

Mary Mulvihill