

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年二月十八日上午九時舉行的

第 436 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

李偉民先生

鄧淑明博士

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年一月二十八日第 435 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年一月二十八日第 435 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 2 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶的上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 和 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

(申請編號 A/H3/388)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零一一年一月十八日收到一宗上訴，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(編號 A/H3/388)的決定。該宗申請擬在上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 和 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。申請地點在西營盤及上環分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區」地

帶。城規會於二零一零年十一月五日經覆核後駁會該宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；
- (b) 申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定，在提交總綱發展藍圖時，一併提交技術評估；以及
- (c) 落實擬議發展的可能性成疑。

3. 秘書表示，有關上訴的聆訊日期尚未訂定，秘書處會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

[陸觀豪先生此時到達參加會議。]

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告說，截至二零一一年二月十八日，上訴委員團(城市規劃)共有 24 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	115 宗
放棄／撤回／無效	:	148 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	0 宗
總數		314 宗

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/193 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地新填地街 197 至 197A 號
(九龍內地段第 8440 號和第 10129 號)
闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/193A 號)

5. 秘書表示，有關文件第二、第七和第八頁的替代頁已在會上提交予委員參閱。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點興建樓高 14 層的辦公樓宇，並在最低三層開設零售商店。根據有關「住宅(甲類)」地帶的「註釋」所載，「辦公室」用途屬第二欄用途，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書。提意見人認為申請地點的現有建築物有保存價值；以及

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持申請。申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向主要是作高密度住宅發展。擬議的辦公室發展不符合有關「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。該區的辦公室發展主要集中在彌敦道沿路的「商業」地帶內。此外，申請地點所在之處以住宅區為主，附近並無主要的辦公樓宇。擬議的辦公室發展與附近以住宅為主的地區不相協調。根據有關「擬在『住宅(甲類)』地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 5 所訂的規劃準則(e)項，擬建的辦公樓宇須與當地現有及已規劃的土地用途互為配合，而且不能設在大部分為住宅樓宇的地區。就此，擬議的辦公室發展未能符合城規會規劃指引編號 5 的規劃準則(e)項。由於申請地點並非鄰近上海街或彌敦道等產生空氣和噪音污染的地點，而這些地點的交通噪音和廢氣排放水平很高，擬在申請地點進行的辦公室發展對環境和規劃方面均沒有帶來裨益。因此，申請書沒有充分理據足以支持當局偏離規劃意向。批准這宗申請會為同類的辦公室發展立不良先例，令有關發展侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響。至於公眾的意見，康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處表示，申請地點的建築物並非已獲評級的歷史建築或在有關評估中擬評級的歷史建築。

7. 蘇震國先生在回應一名委員的提問時說，介乎砵蘭街、登打士街、渡船街和窩打老道之間的範圍，包括申請地點和上海街 381 至 385 號華興商業中心所在的用地，先前在分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶。辦公室發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途，無須取得城規會的規劃許可。上述範圍其後由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，從而反映該區以住宅為主的特色，而彌敦道兩旁的地方則由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶。自二零零零年以來，當局未曾就油麻地「住宅(甲類)」地帶內的辦公室用途批給規劃許可。然而，自二零零零年以來，油麻地的「住宅(甲類)」地帶內涉及 17 宗有關酒店／賓館和商業及服務行業用途

的申請。在這 17 宗同類申請中，有 15 宗獲得批准，另有兩宗遭城規會駁回／小組委員會拒絕(詳載於文件附件 II)。

8. 主席詢問附近兩塊非住宅用地的土地用途，蘇震國先生在回應時表示，廣東道 818 號的用地上有一幢建於多年前的辦公樓宇，但現時並沒有資料顯示樓宇落成的確實年份，而另一塊位於新填地街 234 至 236 號的用地上則有一座電力支站。

[方和先生此時到達參加會議。]

商議部分

9. 主席備悉申請地點因地盤面積細小(137.96 平方米)而受到用地限制。油麻地的「住宅(甲類)」地帶內亦不涉及辦公室用途的同類申請。一名委員表示，由於辦公室用途純屬商業性質，因此與「住宅(甲類)」地帶主要是作高密度住宅發展的規劃意向不相協調。其他委員表示同意。

10. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的辦公室發展不符合「住宅(甲類)」地帶主要是作住宅用途的規劃意向；
- (b) 擬議的辦公室發展與附近地區的住宅性質不相協調，以及並不符合有關「擬在『住宅(甲類)』地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 5 所訂的規劃準則；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類的辦公室發展立不良先例，令有關發展侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。蘇先生此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/115 擬臨時略為放寬總樓面面積限制(為期五年)，
以便在劃為「商業(2)」地帶的西九龍填海區
海輝道 11 號奧海城 1 期地下高層(部分)
進行擬議的臨時零售發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/115 號)

11. 秘書說，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。杜錦標先生已就此議項申報利益，因為杜先生是運輸署署長的助理，而運輸署署長擔任港鐵公司的非執行董事。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意杜先生可留在會議席上。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月九日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間處理運輸署的意見和有關申請所收到的公眾意見。

13. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/361 擬在劃為「工業」地帶的葵涌業成街 16 至 18 號
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/361A 號)

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月三十一日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間修訂內部運輸設施的建議，以符合運輸署的要求。

15. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月，即合共四個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/239 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角炮仗街 180 至 188 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/239 號)

16. 秘書表示，陳旭明先生已就此議項申報利益，因為他在譚公道擁有一間商舖。由於從該商舖看不見申請地點，小組委員會同意陳先生沒有涉及直接的利益，可留在會議席上。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府政策局和部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期內共收到 15 份反對申請的公眾意見書，由創建香港、附近住宅樓宇的業主立案法團和八名個別人士提交。提意見人表示附近已有一間酒店，申請地點應重建作住宅用途，以應付公眾對住屋的殷切需求。擬建的酒店是一幢屏風樓，會造成負面的噪音／空氣影響和違例泊車問題，並滋擾區內居民。由於炮仗街路面狹窄，故不能應付擬議酒店帶來的額外交通量。申請人未有提交有關申請地點現時居民／租客的詳細搬遷計劃。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。雖然九龍城民政事務專員沒有對申請提出具體的意見，但認為在考慮有關申請時應顧及收到的所有公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店的非住用地積比率為 9 倍(不包括支援設施的面積)，而建築物高度為主水平基準上 77.9 米，符合有關「住宅(甲類)」地帶的非住用建築物的准許地積比率和建築物高度限制。附近地區主要為住宅區，建築物下層用作商店及服務用途，而申請地點以西炮仗街對面有兩幢工廠大廈。現時附近有兩間酒店，分別位於宋皇臺道 14 至 18 號和九龍城道 199 號。因此，擬議的酒店發展與附近的用途並非不相協調。相關的政府政策局／部門沒有對申請提出反對或負面意見。文件第 11.2 段建議附加相關的規劃許可附帶條件，涉及擬

議酒店的建築物後移規定以及景觀、消防安全、運輸和排污方面的事宜。至於公眾的意見，所提出的反對意見主要關於土地用途是否互相協調以及擬議酒店對交通和環境的影響。擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調。城市規劃委員會／小組委員會先前曾批准該區多宗酒店／旅館發展的同類申請。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，申請地點前面有兩個小販攤檔，其中一名持牌人已自願把牌照交還食物環境衛生署，以撤銷牌照，而另一名持牌人則同意把其小販攤檔遷往別處。當局不會再出租這兩個小販攤檔。為此，運輸署署長和警務處處長均不反對這宗申請。就環境影響而言，環境保護署署長表示，考慮到擬議酒店發展項目的性質和規模，預計不會有重大的環境影響。

18. 朱霞芬女士在回應一名委員的提問時說，儘管當局會把申請地點前方的一個小販攤檔遷往別處和撤銷另一個小販攤檔的牌照，但在木廠街與馬頭角道之間的一段炮仗街仍有其他小販攤檔。這段炮仗街上有很多建築物(包括申請地點的建築物)的樓齡均超過 50 年，有待重建。在重建後，新的發展項目內或會關設供居民使用的停車場。為了令新的發展項目可在這段炮仗街上關設車輛通道及與小販攤檔並存，相關的政府部門會進行協調工作，作出所需安排，以騰出空間為新的發展項目關設車輛通道。舉例說，毗連申請地點的興基豪園是最近建成的住宅發展，位於其前方的小販攤檔已在相關政府部門的協調下遷往別處，以便為有關發展關設車輛通道。

19. 另一名委員詢問附近一帶是否有其他酒店因與小販攤檔為鄰而出現類似的問題。朱霞芬女士在回應時表示，附近有三間酒店，即位於九龍城道 199 號的 8 度海逸酒店(704 間客房)、位於宋皇臺道 14 至 18 號的紅茶館酒店(56 間客房)和擬在譚公道 103 至 107 號興建的酒店(72 間客房)。8 度海逸酒店設有九個泊車位，而擬在譚公道 103 至 107 號興建的酒店會關設一個泊車位。紅茶館酒店只有 56 間客房，並無關設任何泊車位。這三間酒店的前面均沒有小販攤檔。

商議部分

20. 由於炮仗街有小販攤檔，而擬議酒店會闢設旅遊車停車處，有旅遊車出入申請地點，一名委員擔心擬議酒店是否會造成交通和行人安全問題。另一名委員亦關注類似的問題，因為小販攤檔會吸引大批行人前往這段炮仗街。朱霞芬女士說，由於擬建的酒店規模細小(161間客房)，而且旅遊車停車處的擬議面積不大(10米 x 3.5米)，預計只有小型至中型旅遊車會進出擬議酒店。運輸署助理署長(市區)杜錦標先生說，擬議酒店的規模細小。食環署署長已表示，兩個小販攤檔或會阻礙通往擬議酒店的車輛通道，故不會再出租該等小販攤檔。從交通的角度而言，這段炮仗街現時的交通安排亦可接受。有鑑於此，運輸署署長不反對這宗申請。

21. 另一名委員備悉擬建的酒店只有161間客房，發展密度和建築物高度亦符合有關「住宅(甲類)」地帶的非住用建築物的准許地積比率和建築物高度限制。儘管如此，該名委員仍擔心，該區在面對擬議酒店這類的新發展項目時，如何才能保留區內新發展與小販攤檔並存的特色。朱霞芬女士表示，這段炮仗街的小販攤檔已存在約40年。根據規劃署實地視察所見，部分小販攤檔已不再營業。每當有新的發展項目需要在這段炮仗街上闢設車輛通道，相關的政府部門便會進行協調工作，研究可否把新發展項目前方的小販攤檔遷往別處，以騰出空間闢設車輛通道。當局會作出類似的安排，為擬議酒店闢設車輛通道。這段炮仗街的其他小販攤檔則可以留下。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年二月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 把擬議酒店發展項目三樓及以上樓層由炮仗街後移，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 為擬議酒店發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨車位和停車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 落實上文(e)項條件所述排污影響評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議酒店的契約修訂事宜徵詢九龍西區地政專員的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合建築物條例及規例，以及相關聯合作業備考和《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 111 號(PNAP APP-40)所訂的準則；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排應符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議酒店的美化環境建議應包括進行垂直綠化、美化二樓平台的環境，以及園景／綠化設計，以免擬議酒店發展項目看似毫無裝飾；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由於實施所需的排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估；以及
- (f) 就擬議酒店發展項目的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的提問。朱女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/640 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 J 單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/640 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在設有噴灑系統的現有工業樓宇地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，理由是有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積已超過最大准許面積上限(460 平方米)；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請。另一名提意見人不反對申請，前提是申請用途並無違反契約條件，以及申請人須遵守有關政府部門的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。根據就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，在設有噴灑系統的現有工業樓宇／工業－辦公樓宇的地面一層，合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。一如文件第 6.1 段的附表所詳載，小組委員會先前曾就申請編號 A/K14/479 批給規劃許可，以便在有關工業樓宇地下 A、B 及 C 工場作商店及服務行業用途，樓面面積為 475 平方米。就此，有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積在沒有這宗申請的情況下已超過最大准許面積上限(460 米)，因此不應進一步放寬限制。消防處處長也因為上述理由而從消防安全的角度反對申請。倘小組委員會決定拒絕申請，申請人要求當局提供有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積及考慮商店及服務行業申請的相關因素的資料，規劃署九龍規劃專員將直接向申請人作出書面回覆。

25. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意修改文件第 12.1(b)段所載拒絕理由的一些用詞。理由如下：

- (a) 有關商店及服務行業用途不符合就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為可計入合計商用樓面面積的總樓面面積已超過最大准許面積上限(460 平方米)；以及

(b) 申請從消防安全的角度而言並不可接受。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。廖先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 7/101 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田太子道西 312 號地下前座
(九龍內地段第 2099 號 A 分段第 1 小分段餘段)
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 7/101 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府決策局／部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書。一名提意見人支持申請，並希望有關方面安裝欄杆，以防學童衝出馬路。兩名提意見人反對申請，主要理由是會對區內居民造成噪音滋擾，以及造成安全、

環境衛生及樓宇管理問題。另一名提意見人反對申請，但沒有說明理由；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議補習學校大致符合就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 40。申請處所位於有關住宅發展西翼地下前座。小組委員會曾就於周圍地區作其他補習學校及兒童學習中心的申請批給規劃許可，包括位於同一住宅發展地下後座的現有補習學校。位於太子道西通往申請處所的主要出入口將為擬議補習學校專用，而有關住宅發展的住宅部分則使用另一個獨立出入口。申請處所前面的露天地方為申請處所的擁有人所擁有，並非有關住宅發展內的公共地方。就此，擬議補習學校可直接從主要道路前往而無須經過有關住宅發展的公共地方。擬議補習學校不會對區內居民造成嚴重騷擾／滋擾，亦不會因為與有關住宅發展為鄰而對居民造成嚴重問題。擬議補習學校也不會對該區的交通及環境造成嚴重的負面影響。有關政府部門將會在提交建築圖則及／或學校申請牌照時考慮有關技術規定，包括擬議補習學校的消防安全、樓宇結構安全及內部布局。此外，文件第 12.2(d)段建議附加環境保護署署長所建議的指引性質條款，要求申請人為擬議補習學校提供噪音緩解措施。至於公眾所關注的噪音滋擾、安全、環境衛生及樓宇管理問題，有關的政府決策局／部門並沒有對申請提出反對或負面意見。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

28. 黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，根據申請人所述，擬議補習學校將為高中及國際學校的學生提供與香港中學文憑、普通教育文憑及國際認可大學預科文憑相關的課程，這些課程與一般補習學校所提供的不同。

29. 一名委員從文件圖 A-3 的實地照片中備悉申請處所現時正進行翻新工程，而一塊展示補習學校名稱的招牌仍豎立在申請處所的入口。這名委員詢問申請處所先前是否用作補習學校，以及如果屬實，先前的補習學校有否取得城規會的規劃許可。黎定國先生指出一如文件第 5 段所述，申請處所並無涉及任何先前的規劃申請。雖然申請處所先前用作補習學校，但與現有申請的申請人無關。

30. 黎定國先生在回應另一名委員的提問時表示，申請處所前面的露天地方為申請處所的另一擁有人所擁有。根據契約和已批准的建築圖則，有關範圍並非該住宅發展的公共地方。

商議部分

31. 一名委員備悉申請人建議在申請處所前面的露天地方提供三個泊車位，但運輸署署長在文件第 9.1.3(b)段指出有關設施並非必要。另一名委員詢問有關範圍先前是否用作泊車用途。黎定國先生回應說有一條斜路通往申請處所前面的露天地方。就此，在申請處所先前用作補習學校時，有關範圍應曾用作泊車用途。運輸署助理署長(市區)杜錦標先生表示，據申請人所述，擬議補習學校只有 38 名學生。由於擬議補習學校的規模細小，因此無須為學校提供泊車位。然而，倘保留申請處所前面的露天地方作泊車用途，運輸署署長亦不反對。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一五年二月十八日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須的許可；
- (b) 須向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 根據《教育條例》第 12(1)條，提交發出證明書和通知書的申請；
- (d) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章，盡量採取噪音緩解措施，以及／或根據《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4，以設置隔音設備作為「最後方法」，即通過安裝連密封墊窗戶和空氣調節，以消滅過大的道路交通噪音對擬議學校受影響課室造成的滋擾；以及
- (e) 與申請處所相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/278 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
九龍塘延文禮士道新九龍內地段第 6493 號
進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/278 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月七日要求延期至下次於二零一一年三月四日舉行的會議才考慮這宗申請，因為申請人會準備並提交進一步資料，以處理有關政府部門的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[方和先生此時暫時離席。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/64 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、
「政府、機構或社區(3)」地帶及
「政府、機構或社區(4)」地帶的
大潭大潭水塘道 700 號
香港國際學校毗連的兩幅土地開設學校
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/64 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月七日要求延期不多於兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備並提交進一步資料／澄清技術事宜的資料，以回應有關政府部門的意見。

37. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/133 為批給在劃為「休憩用地」地帶的
西灣河太康街西灣河渡輪碼頭(部分)
關設臨時食肆(餐廳)(申請編號 A/H21/131)
的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/133 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及先前兩宗作同一用途的申請(編號 A/H21/121 及 A/H21/131)。前者於二零零五年四月八日經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後獲得批准，後者則於二零零八年二月二十二日獲小組委員會批准；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳)(申請編號 A/H21/131)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有對申請提出反對或負面影響；
- (d) 在申請的法定公布期內，當局接獲四份支持這宗申請的公眾意見書。海濱事務委員會一名委員支持有關續期申請，理由是提升海濱的活力，但亦指出有關用地殘舊，還有多餘的圍欄和垃圾，應在許可續期申請獲得批准前進行清理。一名市民表示該區的氣氛特別，亦為區內居民提供欣賞海濱夜景的機會。該區連接鯽魚涌公園，為該區提供理想的文娛康樂場地。另外兩份公眾意見書由同一人分別以東

區區議員及港島東區婦女協會會員的身分提交。這名提意見人支持申請，但沒有說明理由；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。有關續期申請大致符合城規會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的相關評估準則。申請用途與四周的土地用途(主要是地下為餐廳的住宅發展)並非不相協調。自上一宗先前申請於二零零八年二月二十二日獲得批准以來，附近一帶的規劃情況及土地用途一直沒有改變。先前兩宗規劃許可的規劃許可附帶條件均已履行，有關情況亦符合有關部門的要求。申請用途位於為大眾市民提供渡輪服務的現有碼頭內，而有關「休憩用地」地帶並無發展計劃，因此以臨時性質批准這宗申請再續期三年不會令有關「休憩用地」地帶的長遠規劃意向難以落實。有關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見。至於海濱事務委員會委員所提出的意見，有關圍欄位於申請處所外面，用以把申請處所跟渡輪碼頭及毗鄰的水警用地分隔，以及把西灣河渡輪碼頭跟毗鄰的休憩用地分隔。申請人回應指他們已清理好用地，並會保持申請處所內的衛生。文件第 11.2(b)段亦建議附加指引性質條款，要求申請人適當地保持申請處所內的衛生。

39. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年四月九日至二零一四年四月八日止，並須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 留意環境保護署署長在文件第 8.1.3(d) 及 8.1.3(e) 段的意見，即須遵守有關污染管制條例，以及須根據《水污染管制條例》申請牌照；以及

(b) 適當地保持申請處所的衛生。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的提問。葉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島顧健康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/387 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔慶雲街 17 及 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/387A 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島顧健康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景。這宗申請於二零一零年四月十三日提交。二零一零年六月十一日，小組委員會同意應申請人的要求延遲對這宗申請作出決定。申請人分別於二零一零年八月十日及二零一零年九月七日提交兩份進一步資料。有關資料分別於二零一零年八月十三日及二零一零年九月十七日展示以供公眾查閱。其後，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》於二零一零年九月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。展示期為期兩個月，至二零一零年十一月二十四日止。該圖收納多項修訂，當中包括為涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶訂定建築物高度限制(主水平基準上

100 米)。二零一零年十月二十八日，申請人來信反對規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，以待有關分區計劃大綱草圖的展示期屆滿。二零一零年十月二十九日，小組委員會經商議後同意徵詢法律意見，以及在取得法律意見前延期考慮這宗申請。小組委員會於二零一零年十二月六日取得法律意見，內容要點是律政司建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)應根據現有分區計劃大綱圖的條文考慮這宗申請，而城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的城規會規劃指引編號 33 也適用。倘收取申述的展示期尚未屆滿，而當局不肯定會否就有關地點接獲表示反對的申述，則小組委員會延期考慮這宗申請，以待分區計劃大綱圖展示期屆滿的做法合理。如有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述內容與該申請有關，則小組委員會也會延期對該申請作出決定。二零一一年一月四日，申請人提交一份法律意見，表示城規會應根據《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》對申請作出考慮，而在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》展示期間接獲的任何有關建築物高度限制的負面申述，均非這宗申請的相關考慮因素。當局於二零一一年一月十三日再次取得法律意見。內容要點是律政司不同意上述結論，並維持先前的意見。《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的展示期屆滿後，當局共接獲 106 份申述。其中一份支持訂定建築物高度限制，但建議把有關「住宅(甲類)」地帶劃為特別地區，並從該地帶的用途表中刪除一些用途，包括第二欄的「酒店」用途。由於《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》只收納有關地點的建築物高度限制，因此該名申述人的建議並不涉及分區計劃大綱圖對有關「住宅(甲類)」地帶的修訂項目。二零一一年二月十一日，城規會同意有關申述人的建議應視為無效，這宗申請因而提交予小組委員會在是次會議上考慮。

[方和先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——有關政府政策局／部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，當局接獲 49 份公眾意見書，其中七份支持、35 份反對、五份沒有意見／不反對申請、一份對申請提出問題、一份就申請提出意見。有關意見撮載如下：
 - (i) 支持或不反對申請的提意見人認為擬議發展可改善灣仔的商業環境；加快重建過程；改善環境；以及對社區、經濟、旅遊業及就業機會方面作出貢獻。申請人所提出的理據合理，並預計不會對交通造成影響；
 - (ii) 反對申請的提意見人主要認為擬議酒店會影響鄰近舊樓的結構安全及造成交通擠塞；危害行人的安全；對四周的發展帶來空氣／嘈音污染、屏風效應、玻璃幕牆的強光及熱力影響。此外，擬議酒店跟區內的住宅特色不相協調，亦會影響附近一帶的寧靜；擬議發展的資料不足；批准這宗申請會為住宅地帶內的非住宅用途立下不良先例；
 - (iii) 一名提意見人詢問申請人會如何處理堅彌地街申請地點前面的電單車泊車位，以及申請人有否考慮到遊旅巴士停泊事宜，因為堅彌地街及吉安街非常狹窄，而且經常泊滿車輛；以及
 - (iv) 另一名提意見人認為擬議酒店的外牆設計應與「藍屋」羣互相協調，而有關情況必須符合規劃署或有關當局的要求；
- (e) 灣仔民政事務專員表示，慶雲街及堅彌地街既短又十分狹窄。就此，鄰近居民及社區服務中心可能會擔心擬議發展會為該區帶來交通問題。市民大眾也

可能會認為酒店發展跟該區附近的文物建築(例如「藍屋」羣)的特色不相協調；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。申請處所位於一個主要夾集住宅發展及一些獨立政府、機構及社區設施的地方。然而，該等住宅建築物地下有商業用途及一些工場。鄰近的「藍屋」羣將會保留，以活化再用作多功能綜合服務大樓。在皇后大道東的西面遠處有一個包括胡忠大廈的商業發展羣，而小組委員會先前批准了一宗在太原街和皇后大道東交界的擬議酒店發展。就此，在土地用途方面，擬議酒店與四周的發展大致上並非不相協調。在考慮港島「住宅(甲類)」地帶內其他作酒店發展的申請時，小組委員會的意見是該類發展擁有約 12 倍的地積比率一般而言屬可接受，因為其發展密度與「住宅(甲類)」地帶內的住宅發展(准許地積比率普遍為 8 至 10 倍)較為協調。因此，擬議酒店的 12 倍地積比率(加上為撥地／闢設斜角以作改善道路用途所涉的 0.48211 倍額外地積比率)在發展密度而言屬可接受。有關額外地積比率須得到屋宇署的批准，而運輸署署長支持闢設斜角以及沿慶雲街和堅彌地街後移。除了最近落成的一些發展(例如主水平基準上 94.5 米的慧賢軒)較高外，四周發展的建築物高度均屬適中(主水平基準上 30 米至 78 米)。然而，這些發展大部分樓齡逾 30 年，日後可能會進行重建。擬議酒店樓高 25 層，高度為主水平基準上 93.625 米，符合有關「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。由於擬議酒店的規模細小，不大可能會對周圍地區造成負面影響(包括交通影響)。所有有關政府部門均沒有對申請提出反對意見。文件第 12.2(a)段建議加入把房間數目限為 78 間的規劃許可附帶條件，以控制擬議酒店對交通造成的影響。為了解決對狹窄街道所造成的視覺影響，文件第 12.2(c)段建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人把擬議酒店平台以上的大樓從慶雲街後移。至於公眾所關注的行人安全問題，申請人建議闢設斜角，以及沿慶雲街和堅彌地

街後移，從而把毗連申請地點的行人路擴闊至兩米。這些措施均有助改善現有的行人環境。至於對擬議酒店體積的關注，由於申請地點面積細小，預計擬議酒店不會變成大型發展。至於所關注的玻璃幕牆強光及與鄰近文物建築是否協調的問題，申請人已解釋無意以傳統的玻璃幕牆建造酒店的外牆，並會委聘設計顧問為外牆進行設計，以配合區內的已建設環境。文件第 12.2(c)段建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交擬議酒店的外部建築設計。康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處從文物保育角度而言並不反對申請。

43. 顧健康先生在回應一名委員的提問時表示，文件第 12.2(c)段所載規劃許可附帶條件(c)項要求提交的擬議酒店外部建築設計，會由規規畫署署長負責審批。秘書指倘申請人與有關政府部門之間在履行規劃許可附帶條件的事宜上出現分歧，則有關事宜會提交小組委員會考慮。

44. 同一名委員備悉擬議酒店的建築物高度為主水平基準上 93.625 米，符合有關「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，而根據文件圖 A-3 所示，附近有一些較高的發展(例如景星樓、堅尼閣及慧賢軒的高度分別為主水平基準上 71.7 米、77.9 米及 94.5 米)。然而，由於面向申請地點的街道狹窄，這名委員擔心建築物高度為主水平基準上 93.625 米的擬議酒店會對該區造成負面的視覺影響。顧健康先生提供資料供委員參考，他指擬議酒店樓高 25 層，而景星樓、堅尼閣及慧賢軒則分別樓高 21、25 及 28 層。一如文件繪圖 A-6 及 A-7 所示，申請人已提交電腦合成照片，以顯示擬議酒店不會在視覺方面對周圍地區造成嚴重的負面影響。規畫署總城市規畫師／城市設計及園境也認為擬議酒店跟四周的發展並非不相協調，因此不反對申請。然而，她表示由於申請地點位處一個緊密的社區內，毗連兩條闊度少於九米的狹窄街道，她建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人把擬議酒店平台以上的大樓從慶雲街後移，以減低擬議酒店對狹窄街道有可能造成的視覺影響。總城市規畫師／城市設計及園境所建議的規劃許可附帶條件載於文件第 12.2(c)段。主席補充說申請人也建議把擬議酒店從慶雲街和堅彌地街分別後移 0.7 米及 0.45 米，以及在這兩條街道交界闊設斜角處，以作改善道路用途。顧健

康先生在回應同一名委員的提問時表示，上述所提及從慶雲街及堅彌地街後移的規定只限於街道水平。

45. 顧健康先生在回應主席的提問時表示，「藍屋」羣包括石水渠街 72、72A、74 及 74A 號的「藍屋」、慶雲街 2、4、6 及 8 號的「黃屋」，以及景星街 8 號的「橙屋」。「藍屋」及「黃屋」分別為一級及三級歷史建築物，「橙屋」則並非已獲評級的歷史建築物。「藍屋」羣將會保留，以活化再用作多功能綜合服務大樓。

46. 一名委員表示，即使沒有擬議酒店，慶雲街及鄰近的街道已經既狹窄又擠塞，因而關注到擬議酒店可能會對該區造成交通影響。運輸署助理署長(市區)杜錦標先生表示，擬議酒店規模細小(78 個房間)，亦不會提供場內泊車位或上落客貨處，而申請地點接駁公共交通方便，距離灣仔港鐵站亦不遠。就此，預計擬議酒店不會為該區帶來龐大的交通量。此外，該區交通繁忙主要是由於皇后大道東沿路的直達交通所致。在現有的交通管制計劃下，從灣仔道駛往皇后大道東的西行線須先左轉往皇后大道東的東行線，再穿過堅彌地街、景星街和石水渠街，才可駛入皇后大道東的西行線，無須經過慶雲街。因此，慶雲街及申請地點南面的街道主要為區內居民使用。

47. 顧健康先生在回應一名委員的問題時指出，申請人並非申請地點的土地擁有人。然而，申請人已根據城規會規劃指引編號 31 有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，取得有關土地擁有人的同意。申請人會在落實階段與有關土地擁有人聯絡，以解決發展項目所涉及的任何土地問題。

商議部分

48. 至於規劃署先前於二零一零年十月二十九日提出的延期要求，秘書解釋說在申請人於二零一零年四月十三日提交這宗申請後，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》於二零一零年九月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納多項修訂，當中包括為涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶訂定建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。由於灣仔分區計劃大綱圖的展示期於二零一零年十一月二十四日

才屆滿，當局當時不肯定會否就有關地點接獲表示反對的申述。如接獲就申請地點表示反對的申述，則須根據城規會規劃指引編號 33，延期考慮申請，以待行政長官會同行政會議作出決定。就此，規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，以待分區計劃大綱圖的展示期屆滿。當局於二零一零年十月二十八日接獲申請人的來信，他強烈反對把申請延期，理由是所有規劃申請均應根據提交申請時的相關分區計劃大綱圖(即有關分區計劃大綱圖的先前版本)作出考慮。經商議後，小組委員會於二零一零年十月二十九日同意延期考慮這宗申請以待取得法律意見，以決定根據規劃署的建議延期考慮申請是否恰當。當局取得的法律意見是城規會應根據現有分區計劃大綱圖(《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》)的條文考慮申請。申請人於二零一一年一月四日再提交一份法律意見，表示城規會應根據《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》對申請作出考慮，而在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的展示期間接獲的任何反對申述，均非相關的考慮因素。當局再次徵詢法律意見，律政司不同意上述結論，並維持先前的意見。二零一一年二月十一日，城規會同意有關申述人就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》上的申請地點所作出的建議應視為無效，於是把這宗申請提交予小組委員會在是次會議上考慮。秘書在回應一名委員的提問時證實，現有的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》為有關「住宅(甲類)」地帶訂定的建築物高度限制仍然是主水平基準上 100 米。

49. 至於一名委員早前在會議上所關注的交通問題，主席備悉根據申請人所述，擬議酒店的目標顧客為長時間逗留的商務旅客而非旅行團。杜錦標先生表示，以申請地點細小的面積及該區的特色而言，預計擬議酒店不會是五星級或同類型的酒店，也不會帶來大量泊車及上落客貨需求。由於申請地點接駁公共交通方便，而酒店客人主要為長時間逗留的商務旅客，他們有可能使用公共交通服務。考慮到以上各項及擬議酒店只有 78 個房間，而且沒有提供場內泊車位或上落客貨設施，預計有關「住宅(甲類)」地帶內的擬議酒店發展不會對四周地區造成負面的交通影響。此外，慶雲街及申請地點南面的街道主要為區內居民而非該區的直達交通使用。因此，運輸署署長原則上不反對申請。

50. 一名委員重申，由於面向申請地點的街道狹窄，他擔心擬議酒店會對該區造成負面的視覺影響。這名委員亦指出擬議酒店的設計應顧及附近的文物建築(即「藍屋」羣)。主席補充說，一如文件圖 A-2 所示，位於隆安街的北帝古廟(又名「玉虛宮」)也是一級歷史建築物。為了解決委員所關注的問題／意見，秘書建議修改文件第 12.2(c)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人為擬議酒店提交建築設計建議而非外部建築設計建議，以減低擬議發展的建築高度。此外，秘書建議加入指引性質的條款，提醒申請人在擬備擬議酒店的建築設計時，應留意委員在會議上所關注的問題／意見，特別是擬議酒店的建築物高度須盡量降低，藉以把擬議酒店對該區的視覺影響減至最低。擬議酒店的設計亦須配合鄰近的文物建築，包括「藍屋」羣和北帝古廟。委員表示同意。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零一五年二月十八日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展的房間數目不得超過 78 個；
- (b) 一如申請人所建議，擴闊慶雲街和堅彌地街沿路的行人道，以及在慶雲街和堅彌地街交界闢設斜角，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交建築設計及把擬議發展平台以上的大樓從慶雲街後移，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 落實按附帶條件(e)項提交的排污影響評估所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意委員在會議上對擬議酒店的建築設計所關注的問題／意見，特別是擬議酒店的建築物高度須盡量降低，藉以把擬議酒店對該區的視覺影響減至最低。擬議酒店的設計亦須配合鄰近的文物建築，包括「藍屋」羣和北帝古廟；
- (b) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率、把支援設施豁免計入所建議的總樓面面積內，以及擬議額外地積比率及上蓋面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給總樓面面積寬免，尤其是有關發展的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即用以計算額外上蓋面積的擬議建築物高度須符合《建築物(規劃)規例》第23(1)條的規定；
- (d) 就申請牌照，以准許使用膳食供應設施事宜與地政總署港島東區地政專員聯絡；
- (e) 緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定；
- (f) 留意民政事務總署總主任／牌照就根據《旅館業條例》申領牌照事宜所提出的意見；以及

(g) 由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估。

[許智文教授及陸觀豪先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧健康先生出席會議解答委員的提問。顧先生此時離席。]

[此時小休五分鐘。]

議程項目 13

[閉門會議]

53. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 14

其他事項

54. 餘無別事，會議於上午十一時十分結束。