

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年六月十七日上午九時舉行的

第 444 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

方和先生

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署

首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄧淑明博士

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

邱麗萍女士

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

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
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年六月三日第 443 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」)二零一一年六月三日第 443 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年五月三十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下兩份分區計劃大綱草圖，而核准該兩份分區計劃大綱圖一事分別於二零一一年六月十日和二零一一年六月十七日在憲報公布：

- (a) 葵涌分區計劃大綱圖(重新編號為 S/KC/25)；以及
- (b) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K15/19)。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖／發展計劃核准圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年五月三十一日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下的分區計劃大綱核准圖／發展計劃核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。有關發還分區計劃大綱圖／發展計劃圖一事於二零一一年六月十日在憲報公布：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/25；
- (b) 市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖編號 S/H3/URA1/2；以及
- (c) 何文田分區計劃大綱圖編號 S/K7/20。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/705 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍荔枝角道 838 號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/705 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點樓高 22 層的現有工業－辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)整幢改裝為樓高 22 層並設有 342 間客房的酒店；
- (c) 政府部門的意見——有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接獲兩份公眾意見，其中一名提意見人是該幢樓宇的租戶，表示關注經常有貨車佔用街道兩旁的長義街可否容納擬議酒店發展產生的額外交通量。批准這宗申請會助長涉及該地點的同類申請，而該地點實不宜進行酒店發展，並且會令這個以商貿區著稱的地區受到破壞。另一名提意見人是深水埗區議員，有見於所涉街道狹窄，鄰近亦有一些工辦樓宇，他表示關注擬設的泊車設施、

旅遊車停車處和上落客貨處是否足夠，並建議應在申請地點闢設更多旅遊車停車處和上落客貨處；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議酒店發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵興建新樓宇或把整幢樓宇重建／改裝作商業和非污染工業用途。申請人提議不超過 12 倍的地積比率和主水平基準上 78.832 米的建築物高度主要反映現有樓宇的發展規範，與長沙灣分區計劃大綱圖所訂的發展限制並無抵觸。擬議酒店發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，與附近的土地用途並非不相協調。有關發展可成為過渡或緩衝區，把南面的現有住宅發展和申請地點附近的其他工辦樓宇分隔。把該工辦樓宇原址改裝的建議不會對環境、區內交通和提供基建設施造成重大的負面影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。為確保原址改裝的建議不會增加現有樓宇的密度和實際體積，文件第 12.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店發展的最大總樓面面積(即 19 676.34 平方米)應包括支援設施的面積在內。至於區內人士關注會對附近地區造成交通影響和有關選址是否合適，運輸署署長並不反對申請。

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應一名委員的提問時表示，自二零零三年以來，有 11 宗涉及把八個地點作酒店發展的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，但所有獲核准的酒店發展項目至今仍未動工。

商議部分

6. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 19 676.34 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 為擬議酒店發展關設泊車設施、上落客貨位、停車處、車輛通道和室內行車道，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項的經修訂排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准申請所包括的總樓面面積寬免安排及／或批出申請所包括的額外地積比率。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可；
- (b) 就擬議酒店用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，但有

關申請必須符合「認可人士作業備考－應用《建築物條例》及規例編號 40」的準則；

- (d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見；
- (e) 留意消防處處長關於須遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若所經營的食物業／其他行業須根據食物環境衛生署所執行的相關法例獲簽發牌照／許可證，則必須取得牌照／許可證；以及
- (g) 由於落實所需的排污工程需時，申請人應盡早擬備並提交經修訂的排污影響評估，並且就因擬議酒店發展而須處理的額外污水排放量承擔改善和改良現有公共污水收集系統的工程費用。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/K20/116

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西九龍填海區西鐵南昌站進行綜合住宅及商業發展（修訂已核准的總綱發展藍圖）
（都會規劃小組委員會文件第 A/K20/116 號）

8. 秘書說，這宗申請是由香港鐵路有限公司（下稱「港鐵」）代表九廣鐵路有限公司（下稱「九鐵」）提交，並由奧雅納工程顧問公司擔任顧問。下述委員已就此議項申報利益：

- 杜錦標先生 — 運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵的非執行董事
- 黃仕進教授 — 與奧雅納工程顧問公司有業

務往來

9. 小組委員會認為杜先生涉及直接利益，並同意他應就此議項暫時離席。黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他不涉及直接利益，可以留席。

[杜錦標先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事項：

申請的背景

- (a) 申請地點涉及先前五宗有關綜合住宅及商業發展的申請，最後一宗申請(編號 A/K20/104)於二零零九年五月八日在有附加規劃許可附帶條件的情況下獲小組委員會批准。小組委員會當時的委員得悉公眾關注到「屏風效應」的問題，又認為有空間進一步改善通風效果，方法是略為調整建築形式及通風廊的闊度，以釋除公眾的疑慮。因此，小組委員會批准這宗申請時附加了一項規劃許可附帶條件，要求申請人改善樓宇和平台的設計和布局，以改善該區的通風。經修訂總綱發展藍圖於二零零九年七月二十七日存放；

建議

- (b) 申請人旨在符合政府最近公布的「可持續建築設計指引」和增加中小型單位的供應量，以及藉此機會改善有關計劃以配合社會日漸增加的訴求；
- (c) 與最近批准的計劃(申請編號 A/K20/104)相比，經修訂計劃主要包括以下修訂：
 - (i) 整體總樓面面積由 303 107 平方米減至 245 360 平方米；

- (ii) 總地積比率由 6.6 倍減至 5.31 倍；
- (iii) 刪除兩幢高層住宅樓宇及兩幢低層住宅樓宇，並把地積比率由 6 倍減至 4.645 倍；
- (iv) 單位數目由 3 321 個減至 3 313 個；
- (v) 更改高層住宅樓宇的建築形式及增加中小型單位的供應量；
- (vi) 刪除一個住客會所及把另一個會所遷移，以及減少會所所佔用的總樓面面積；
- (vii) 由於計算總樓面面積時已包括 24 小時開放的有蓋行人天橋的 3 000 平方米非住用總樓面面積，因此有關發展的非住用地積比率由 0.6 倍增至 0.66 倍；
- (viii) 平台仍有三層（不包括平台天台）。泊車位及上落客貨區會設於兩層地庫停車場及平台 P2 層部分地方；
- (ix) 從深旺道把平台後移最多約 25 米，並維持梯級狀平台設計，以便增加路面的空氣流通及行人的視覺觀感；
- (x) 泊車位(電單車車位除外)的總數由 615 個減至 513 個；
- (xi) 把在擬議發展的高層樓宇之間擬設的觀景廊／通風廊由「30 米、20 米及 22 米」分別擴闊至「38 米、40 米及 60 米」；
- (xii) 在低層樓宇之間闢設兩道闊 40 米的通風廊／觀景廊；以及
- (xiii) 刪除住客會所 I，以便從西南面界線闢設約 39 米的通風廊／觀景廊；

主要的政府部門意見

- (d) 運輸署署長原則上不反對申請，並表示先前有關以下各項的規劃許可附帶條件仍然適用，即車輛通道的安排；指定作泊車和上落客貨設施的地方的設計、供應和布局；擬議發展和富昌邨之間的分層行人路系統的設計、建造和保養；把擬議發展融入深旺道／欽州街西和深旺道／東京街西路口的擬議行人天橋。此外，應一如申請人所建議，新增一項有關深旺道／欽洲街西交界改善工程的設計及施工的規劃許可附帶條件；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對經修訂的總綱發展藍圖。他表示在提交整體建築圖則階段時會按總綱發展藍圖計劃進一步審核申請是否符合可持續建築設計指引。他初步認為擬議發展可視作已符合「可持續建築設計指引」有關低層區建築物間距的規定。至於綠化面積方面，他原則上不反對接受行人區的綠化覆蓋率最少有 15%，前提是在可行範圍內，申請人須設法提供所規定的綠化面積。他原則上也不反對在計算總樓面面積時，全面豁免擬議發展的地面附屬停車場及上落客貨區的樓面空間；
- (f) 從噪音的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請沒有負面意見。至於汽車廢氣的問題，環保署署長認為，申請人使用平面距離以支持其所稱道路交通不會造成重大汽車廢氣影響的說法並不適當，在技術上也未能令人信服。申請人須提交適當的定量空氣質素評估。環保署署長建議倘申請獲批准，須附加規劃許可附帶條件，訂明申請人須提交定量空氣質素評估；
- (g) 從建築及視覺影響的角度而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有負面意見，並表示與核准計劃相比，經修訂計劃看來已有所改善，不過高層住宅樓宇在該區而言可能仍屬偏高；

- (h) 從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與核准計劃相比，目前的計劃已有所改善。從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對申請，並認為倘申請獲批准，應附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實園境設計總圖及保護樹木的建議；
- (i) 當局在法定公布期內共接獲四份公眾意見。有關意見詳載於文件第 11 段，現撮述如下：
- (i) 一名提意見人（深水埗區議員）對最高建築物高度維持在主水平基準上 181.7 米表示不滿。這名提意見人建議進一步降低地積比率，並把建築物高度降至主水平基準上 160 米。除了擬議的三條通風廊外，也應擴闊第 3 座和第 4 座之間、第 5 座和第 6 座之間，以及第 9 座、第 10 座和第 11 座之間的建築物間距。然而，這名提意見人支持在深旺道毗鄰關設 1 000 平方米的露天廣場，並建議在西九龍公路前方另闢公眾休憩用地，讓深水埗居民及公眾可眺望維多利亞港的景觀；
- (ii) 另一名提意見人認為，對於鐵路站上蓋發展而言，513 個泊車位實屬過多，而且富昌邨已有足夠的泊車位。擬議計劃違反「鼓勵市民使用集體運輸系統」的政策，而且沒有提供單車停放處，對推動「使用環保交通系統」的政策作用不大。提供單車停放處符合在西南九龍分區計劃大綱圖所涵蓋用地進行的單車徑發展；
- (iii) 兩名提意見人對於把高層住宅樓宇的數目由 11 幢減至七幢表示滿意，但認為三層平台的體積龐大。由於富昌邨的居民多屬長者，而且保持路面空氣流通十分重要，因此他們認為應減少平台的層數。一名提意見人建議增加綠化覆蓋範圍及公眾休憩用地。兩名提意見人都認為對於鐵路站上蓋的發展而言，所

提供的泊車位過多。因此，應減少泊車位的數目；以及

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估撮述如下：

發展密度

- (i) 有關「綜合發展區」地帶「註釋」所訂的 8 倍最高地積比率(住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 1.5 倍)已獲技術評估確認。這宗申請最新的擬議地積比率(即總地積比率為 5.31 倍)符合分區計劃大綱圖所訂明的限制；
- (ii) 目前的計劃事實上是因應「可持續建築設計指引」及增加中小型單位的目標而制定，當中提出多項優化措施，包括減少整體總樓面面積；刪除兩幢高層樓宇、兩幢低層樓宇及會所 I；降低兩幢低層樓宇的建築物高度；擴闊及加設通風廊／觀景廊；減少單位的平均面積；減少會所 II 的面積及搬遷會所 II；在所有高層樓宇的轉換層之下加建城市窗戶；調整建築物的布局及建築形式以改善通風和視野；以及減少泊車位及上落客貨區。這些改善措施均受歡迎；

建築物高度

- (iii) 申請人曾解釋為了維持單位的供應量，高層樓宇及低層樓宇的最高建築物高度(分別為主水平基準上 181.7 米及 67.5 米)必須維持不變。然而，申請人已藉此機會把兩幢低層樓宇的建築物高度由主水平基準上 67.5 米減至 61.1 米。鑑於有關地點的長形布局，倘要有合理水平的發展密度，把擬議建築物高度訂為主水平基準上 169.7 米至主水平基準上 181.7 米的方案可以接受。擬議發展的最高建築物高度(主水平基準上 181.7 米)不會遮擋山脊線。建築署總建築師／技

術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對申請沒有負面意見；

平台的覆蓋範圍及高度

- (iv) 經修訂計劃已改善平台的設計，方法是刪除會所 I，以及搬遷會所 II 和縮減其面積，從而把平台面向深旺道的高度由主水平基準上 34.3 米降低至主水平基準上 20.3 米，並把平台進一步退入，以便改善行人的視覺質素及通風環境。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，把會所 II 的面積由平台層減至平台第 2 層，會令平台的體積由深旺道眺望時看來較小；

空氣流通及觀景廊

- (v) 經修訂計劃建議把核准計劃闊「30 米-20 米-22 米」的三道通風廊擴闊至「38 米-40 米-60 米」，以及在所有高層樓宇的轉換層之下加建城市窗戶。因此，在風速比方面，經修訂計劃可令富昌邨、南昌邨及深旺道的通風表現改善 11.8%、18.2% 和 4%。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境又認為，擴闊和加設建築物間距有助改善觀景廊／通風廊及增加擬議發展的通透度；

泊車位的供應量

- (vi) 考慮到申請地點位於西鐵南昌站上蓋及有關發展的需要，運輸署署長不反對申請人所建議的泊車設施；

可持續建築設計

- (vii) 屋宇署總屋宇測量師／九龍認為，在現階段就擬議計劃是否已完全符合「可持續建築設計指引」提供意見，實言之過早。只要所提交的整體建築圖則是依據核准的總綱發展藍圖擬備，他原則上不反對經修訂的總綱發展藍圖計劃。至於擬議的綠化地帶，屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對接受行人區

的綠化覆蓋率最少為 15%，前提是申請人須在可行範圍內設法提供所規定的綠化面積。至於地面泊車設施方面，鑑於在現有車站旁闢設深逾兩層的地庫在土力工程方面會有困難，他原則上不反對把擬議發展地面附屬停車場及上落客貨區的樓面空間全面豁免計算總樓面面積；

技術方面

(viii) 有關的技術評估已證明擬議發展不會在環境、空氣流通、視覺、排水及交通方面產生負面影響。所有獲諮詢的政府部門均沒有對申請提出反對或負面意見；以及

公眾意見

(ix) 當局評估目前的計劃時，已考慮公眾對以下幾方面提出的意見：減少地積比率、建築物高度和平台面積及高度；空氣流通；泊車位及綠化覆蓋範圍。相關政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核、運輸署署長及屋宇署總屋宇測量師／九龍均對申請沒有提出負面意見。

[方和先生此時到達參加會議。]

11. 根據申請人擬備的補充規劃綱領第 2 卷圖 A1.11 的電腦合成照片，一名委員詢問，從擬備電腦合成照片的瞭望點眺望時，所申請的擬議發展是否已侵佔山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋的地帶。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回答說，他手頭並沒有申請地點的擬議發展會否遮擋山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶的資料，以回應委員的提問。

[會後補註：補充規劃綱領第 2 卷圖 A1.11 的電腦合成照片顯示，擬議發展部分坐落緊接山脊線以下 20% 的範圍。然而，擬備電腦合成照片的瞭望點，是申請人用以說明擬議西鐵南昌站發展與其附近地區之間的視覺關係的其中一個觀景點，不屬於「香港城市設計指引」為保護山脊線而指定的七個策略觀景點

之一。因此，20%不受建築物遮擋地帶的規定並不直接適用於這個情況。]

商議部分

12. 一名委員說，在城市設計及空氣流通方面而言，目前的計劃較先前核准的計劃有顯著的改善。因此，目前的計劃可予以支持。其他委員也持相同意見。

13. 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六月十七日止，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) 提交並落實發展計劃的經修訂總綱發展藍圖，以收納下述(b)至(k)項的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計和作出車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和提供指定作泊車和上落客貨設施的地方，並安排有關布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，設計、建造和保養擬議發展和富昌邨之間的分層行人路系統，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 提供一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；

- (g) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交擬議發展的推行計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 把擬議發展融入深旺道／欽州街西和深旺道／東京街西路口的擬議行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 一如申請人所建議，設計深旺道／欽州街西交界處的改善工程和安排施工，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (k) 提交定量空氣質素影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (c) 就受擬議發展影響的現有總水管所需的改道、保護及接駁安排取得水務署總工程師／發展(2)的同意；
- (d) 就設計和落實地盤 6 的擬議公共交通交匯處徵詢運輸署署長的意見；
- (e) 與運輸署署長解決撥款安排的問題，以便遷移南昌站公共交通交匯處，為遷移南昌站公共交通交匯處而安排地盤 6 的公共交通交匯處(包括地盤修改工程)及臨時公共交通交匯處(包括地盤修改工程)同處一地，而且就同處於地盤 6 的公共交通交匯處的修改工程期間作出安排；以及改善南昌站外深旺道的巴士／綠色小巴士／的士站；
- (f) 早日作出安排，以免地庫結構與擬議栽種的植物有衝突，並確保預留足以植樹的土壤深度；
- (g) 為進一步改善地面水平的惡劣建築環境，應盡量安排在露天廣場和擬改善街景的公共街道沿路作樓層下種植；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必須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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/423 擬在劃為「綜合發展區」地帶的荃灣西鐵荃灣西站地盤 TW5 進行綜合商業及住宅發展(修訂核准總綱發展藍圖)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/423 號)

15. 秘書說，這宗申請是由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)代表九廣鐵路有限公司(下稱「九鐵」)提交，並由奧雅納工程顧問公司擔任顧問。下述委員已就此議項申報利益：

杜錦標先生 運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵的非執行董事

黃仕進教授 與奧雅納工程顧問公司有業務往來

16. 小組委員會認為杜先生涉及直接利益，並同意他應就此議項暫時離席。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意他不涉及直接利益，可以留席。

17. 秘書報告說，當局收到來自荃灣區議員陳金霖先生、灣景廣場業主委員會及祈德尊新邨業主立案法團的請願信。有關內容表示反對刪除灣景廣場南鄰地盤 TW5(城畔)的酒店大樓，並代之以三幢住宅大樓的建議。呈請人建議刪除 C 座，並把 D 座的高度降低至 12 層，若然不可，則要求城規會恢復採用已核准方案(樓高 10 層的酒店)。有關請願信已於會上提交，供委員參考。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請的背景

- (a) 這宗申請涉及兩宗作綜合住宅及商業發展的先前申請。最近的申請(編號 A/TW/357)於二零零五年四月二十九日獲小組委員會批准；
- (b) 當局於二零零九年應荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會的要求，就三塊「綜合發展區」用地(包括與西鐵發展有關的地盤 TW5 及荃灣區荃灣市地段第 393 號)進行定量空氣流通評估。二零一一年五月十一日，上述空氣流通評估研究獲荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會屬下的荃灣空氣流通評估工作小組通過。有關空氣流通評估研究就申請編號 A/TW/357 的已核准方案建議多項改善措施，包括減低擬議發展的平台尺寸和高度；提高平台的透風度；以及／或為地盤 TW5 的擬議發展加入建築物間距；
- (c) 二零一一年五月三十一日，荃灣區議會獲諮詢意見，並就修訂方案通過動議。荃灣區議會歡迎地盤 TW5 的擬議優化設計，因為有關設計符合有關「管制發水樓」及增加中小型單位供應的指引。然而，他們關注到刪除城畔的酒店大樓，並代之以三幢住宅大樓或會在通風、視覺質素及天然採光方面對毗鄰的住宅發展(灣景廣場)造成負面影響。荃灣區議會亦認為應調整城畔的住宅單位分布，以解決區內居民所關注的問題；

建議

- (d) 為符合「可持續建築設計指引」及增加中小型單位供應的政策，申請人要求修訂總綱發展藍圖；
- (e) 與最近獲批准的方案(編號 A/TW/357)相比，經修訂方案包括下列主要修訂項目：

- (i) 把城畔 A 座及 B 座的建築物高度分別由「50 層及 52 層」降低至「38 層及 40 層」；
- (ii) 把兩幢酒店大樓改建為三幢住宅大樓，建築物高度則由「6 層至 10 層」增加至「12 層至 28 層」；
- (iii) 由於平台高度降低，故把灣畔九幢大樓的絕對建築物高度由「主水平基準上 152.35 米至 193.85 米」降低至「主水平基準上 151.55 米至 186.75 米」；
- (iv) 改變擬議建築大樓的建築形式，即把建築物間距加闊及減少平台的體積；
- (v) 就灣畔的發展項目而言，為臨海的大樓闢設三條主要通風廊／觀景廊(分別闊約 18 米、50 米及 50 米)，並在灣畔兩組大樓(第 8／第 9 座及第 6／第 7 座)分別闢設闊約 15 米及 5 米的建築物間距；
- (vi) 就灣畔的發展項目而言，平台部分減低至五層，平台高度則降低至主水平基準上約 27.25 米。此外，平台已沿海濱長廊後移六米；
- (vii) 至於城畔的發展項目，平台部分減低至三層，平台高度則降低至主水平基準上約 19.5 米；
- (viii) 在灣畔的平台高層加入闊約 30 米至 50 米的都市窗戶；
- (ix) 刪除城畔兩幢擬議酒店大樓，並代之以三幢住宅大樓(C 至 E 座)，故用作酒店用途的非住用總樓面面積(20 470 平方米)被刪除，

住用總樓面面積則由 226 600 平方米增加至 233 214 平方米；

- (x) 住宅單位的總數由 3 250 個增加至 3 326 個；
- (xi) 灣畔的商業／零售總樓面面積由 53 860 平方米降低至 40 000 平方米；
- (xii) 把擬議幼稚園的位置從城畔改為灣畔；
- (xiii) 把私人休憩用地的總面積由 8 800 平方米增加至 9 332 平方米，當中灣畔及城畔將分別提供不少於 6 628 平方米及 2 704 平方米的私人休憩用地。擬議方案根據「可持續建築設計指引」在灣畔及城畔分別提供不少於 30% 及 20% 的綠化覆蓋率；
- (xiv) 灣畔會所的總樓面面積由 8 400 平方米減至 4 177.5 平方米(減少 50.3%)，城畔會所的總樓面面積則由 2 900 平方米減至 2 644.6 平方米；
- (xv) 住用泊車位及商用泊車位的數目分別由 396 個及 261 個減少至 323 個及 172 個，整體訪客泊車位總數由 55 個減至 36 個；
- (xvi) 增加電單車泊車位及供住宅單位使用的貨車上落客貨車位數目(分別由 37 個及 11 個增加至 54 個及 14 個)；
- (xvii) 刪除供酒店使用的泊車位及上落客貨車位(各五個)；
- (xviii) 減少於城畔重置的公眾泊車位數目(由 450 個減至 100 個)和供商業／零售設施使用的貨車上落客貨車位數目(由 55 個減至 30 個)；以及

(xix) 刪除連接灣畔及城畔的車道及行人天橋 (FB3)；

主要政府部門的意見

- (f) 運輸署署長不反對申請，前提是港鐵會在詳細設計階段改善連接荃灣道(大涌道迴旋處)與地盤 TW5 的新支路的形狀設計，以及妥善解決其他技術上的問題(例如行人天橋的闊度)。運輸署署長亦表示，先前的規劃許可附帶條件依然有效，包括涉及大涌道迴旋處的改善工程；設計及提供車輛通道、人流系統、泊車及上落客貨設施；擬議行人天橋的設計、建造和保養；以及提供行人天橋連接點。他進一步建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估及落實道路改善工程；
- (g) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核沒有對申請提出負面意見，並認為經修訂方案似乎涉及縮減發展規模／整體總樓面面積；降低住宅大樓及平台的整體建築物高度；把第 1 至第 5 座後移；加設城市窗戶；以及擴闊各大樓之間的通風廊／觀景廊。與已核准的方案相比，經修訂方案在視覺方面或有所改善；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為與已核准的方案相比，經修訂方案從城市設計角度而言有所改善。她建議加入要求申請人提交及落實平台設計的規劃許可附帶條件；
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，港鐵須證明改變地盤 TW5 的擬議布局的建議不會影響荃灣繞道項目的擬議紓解噪音措施，因為荃灣支路項目的擬議紓解噪音措施或不足以符合《環境影響評估條例》的要求；
- (j) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，港鐵須留意，荃灣大會堂的海水泵房及灣畔各項發展之間應有足夠的空間，以便一如土木工程拓展署所建

議，日後在海濱長廊外圍設單車徑。單車徑的路線應供各政府部門傳閱，以取得同意；

- (k) 荃灣民政事務專員表示，在二零一一年五月三十一日的荃灣區議會會議上，荃灣區議會歡迎政府所建議的地盤 TW5 優化設計，因為該設計符合「管制發水樓」及增加中小型單位供應的指引。荃灣區議會亦要求政府進一步調整城畔各項發展的住宅單位分布，以滿足區內居民的需要。先前已核准申請的一項指引性質條款涉及就毗鄰申請地點的長廊的落實事宜諮詢荃灣區議會，這項條款仍然有效。

公眾意見

- (1) 在法定公布期內，當局接獲 88 份公眾意見書。其中一名提意見人支持申請，因為有關申請的建造工程較少，有助通風。餘下 87 份意見反對申請，主要理由如下：

取代城畔的兩幢酒店大樓

- (i) 刪除城畔兩幢酒店大樓，並代之以三幢住宅大樓的建議，會在通風、天然採光、視覺、空間質素、交通和噪音水平方面對灣景廣場的業主／居民造成負面影響；
- (ii) 政府原本建議在荃灣提供新的酒店，以應付對酒店房間日增的需求，刪除酒店大樓的建議推翻了有關建議；
- (iii) 一些提意見人建議恢復採用先前的已核准方案，即興建兩幢分別樓高 50 層及 52 層的大樓。其他一些提意見人建議保留原有的酒店發展，或減低城畔三幢額外住宅大樓的高度。此外，一些提意見人建議把 D 座及 E 座的高度分別從 20 層及 28 層減至 8 層及 10 層，而兩幢大樓的單位數目相若；

發展密度

- (iv) 與附近的發展相比，城畔的發展密度及人口密度極高，會造成「屏風效應」及影響該區的通風。根據城規會於二零零零年一月十四日批准的原有方案(申請編號 A/TW/280)，城畔僅會發展兩幢樓高 55 層的住宅大樓。有鑑於此，建議保留在城畔興建兩幢住宅大樓的原有方案；

建築物高度、通風、「屏風效應」及視覺影響

- (v) 灣畔沒有足夠的通風廊(第 3 / 第 4 座及第 7 / 第 8 座之間只有一條寬闊的通風廊)。建議擴闊第 1 / 第 2 座及第 4 / 第 5 座之間的建築物間距；
- (vi) 地盤 TW5 的擬議發展屬「屏風式」發展，會在通風、視覺質素及空氣質素方面對附近的建築物造成負面影響。雖然擬議方案稍微降低了建築物高度，並加入通風廊 / 觀景廊，但仍未能解決「屏風效應」的問題；
- (vii) 倘這宗申請獲得批准，便會違反不在海濱興建高樓以保護維多利亞港(下稱「維港」)景色的原則。荃灣灣區也是維港的一部分，因此，地盤 TW5 的擬議發展不但會嚴重影響荃灣灣區的海景，更受影響維港的景色；

要求提供政府、機構及社區設施

- (viii) 一些提意見人建議城規會考慮把城畔改作政府、機構及社區用途(例如老人中心、青少年活動中心、公共圖書館及游泳池)，因為地盤 TW5 的灣畔的住宅發展及地盤 TW6 及 TW7 日後的發展會導致人口增加，繼而對區內現有的社區 / 機構設施造成更大壓力；以及

泊車位供應量

- (ix) 擬議建設項目其實建於港鐵站上，很多人將會及應會使用公共交通而非私家車。提供過多的泊車位與政府最新的政策不相協調，應減少泊車位的數量；
- (m) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。有關評估內容撮載如下：

發展密度

- (i) 5.19 倍的擬議整體地積比率與荃灣分區計劃大綱圖就所涉「綜合發展區(3)」地帶所訂定的發展限制一致。考慮到有關地盤特色、技術上的可行性、已完成的預備工程；以及地盤 TW5 的背景，擬議經修訂方案已在公眾的期望與各項社會、經濟、環境、房屋及土地資源考慮因素之間取得了平衡；

建築物高度

- (ii) 與已核准方案(編號 A/TW/357)相比，城畔 A 座及 B 座的建築物高度已分別從 50 層及 52 層降低至 38 層及 40 層，而城畔的三幢新住宅大樓(C 座至 E 座)已採用梯級式高度輪廓。地盤 TW5 如要達至合理的發展密度，同時又要顧及各種地盤發展限制(包括現有西鐵荃灣西站及公共交通轉乘設施，以及鄰近海堤而令地庫的建造工程變得繁復)，則與先前的已核准方案(編號 A/TW/357)相比，擬議建築物高度(由主水平基準上 64 米至 186.75 米)已有所改善。建築署總工程師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計園境均對申請沒有負面意見；

平台覆蓋率及高度

- (iii) 經修訂方案把灣畔及城畔的平台高度分別降低約 3.3 米及約 13.65 米；加入闊約 30 至

50 米的城市窗戶；以及把灣畔的平台從海濱長廊後移六米，從而改善平台的設計。此外，灣畔及城畔的平台已加入台階設計，以縮減從街道水平及公眾海濱長廊眺望的發展規模；亦會加入垂直綠化設施，令擬議發展的邊緣有較柔和的效果。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請人所提交的最新視覺影響評估沒有進一步的意見。文件第 13.2(i) 段建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實平台設計；

通風

- (iv) 申請人建議沿海濱關設三條通風廊，以改善通風，並在灣畔的兩組大樓(第 8／第 9 座及第 6／第 7 座)關設闊 5 至 15 米的建築物間距。與已核准方案(申請編號 A/TW/357)相比，經修訂方案的通風表現(以風速比計算)有約 5% 的改善；

泊車位供應量及交通

- (v) 運輸署署長不反對擬議泊車位及上落客貨設施。為了解決運輸署署長對交通措施及交通影響評估所關注的問題，文件第 13.2(b)、(c)、(d) 及 (p) 段建議加入相關的規劃許可附帶條件；

開設幼稚園

- (vi) 為了解決教育局局長所關注的問題，文件第 13.2(o) 段建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人開設一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長的要求；

關設海濱長廊

- (vii) 根據港鐵及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的最新協議，港鐵只負責毗鄰地盤 TW5 的荃灣海濱長廊的設計及建造工程，康文署則負責日後的保養及管理工作。就此，

文件第 13.2(m)段建議加入設計及建造長廊的規劃許可附帶條件；

與工程施工範圍接鄰的問題

- (viii) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長對擬議發展與土木工程拓展署的荃灣繞道及海濱長廊沿途的單車徑接鄰的問題表示關注，文件第 13.2(n)段建議加入有關與工程施工範圍接鄰問題的規劃許可附帶條件；

可持續建築設計

- (ix) 屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路原則上不反對經修訂方案。至於灣畔的地面停車場設施，鑑於在土力方面而言難以在現有車站旁闢設多於兩層的地庫，屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路原則上並不反對完全不把有關物業發展地面附屬停車場的樓面面積計算入總樓面面積；

技術方面

- (x) 有關技術評估已證明擬議住宅及商業發展不會在環境、通風、視覺、排水及交通方面造成負面影響。所有政府部門(包括運輸署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)均不反對申請；

荃灣區議會所關注的問題

- (xi) 荃灣區議會動議要求政府進一步調整城畔各項發展的住宅單位分佈，以回應區內居民的需要。有關要求主要涉及三幢住宅大樓(擬取代已核准方案中的兩幢酒店大樓)對灣景廣場所造成的視覺影響。一如文件繪圖 A-15 所示，影響灣景廣場景觀的最就近住宅大樓(C座)的建築物高度為主水平基準上 64 米，已核准方案中酒店大樓的建築物高度則為主水平基準上 60.6 米。由於灣景廣場與 C 座相距約 75 米，而從灣景廣場眺望時，C 座的建築物高度僅增加約 3.4 米，所造成的視覺

影響不大。此外，申請人建議在所涉三幢住宅大樓採用梯級式高度概念(從 C 座的主水平基準上 64 米至 E 座的主水平基準上 115 米)，以改善城畔的設計及視覺質素。至於先前城畔內的高樓(A 座及 B 座)，有關建築物高度已從「主水平基準上 187.5 米至 193.1 米」降低至現時建議的「主水平基準上 146 米至 152 米」。另一方面，灣畔內九幢大樓的建築物高度已從「主水平基準上 152.35 米至 193.85 米」降低至「主水平基準上 151.55 米至 186.75 米」。經修訂方案最終的整體發展高度與四周地區更為協調。整體來說，經修訂方案已在公眾對有關項目所關注的各項問題(例如擴闊建築物間距及降低發展密度等)，以及提供更多中小型單位以迎合公眾需要的政府政策之間適當地取得了平衡；

海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「海濱發展專責小組」)所關注的問題

- (xii) 海濱發展專責小組認為地盤 TW5 位處海濱，有很大的機會成為一個活躍區。他們促請項目倡議者擴闊有關發展從海濱後移六米的距離，並檢討後移區的梯級式設計，因為在現有設計下將難以設置露天座位。海濱發展專責小組建議有關發展在面向海濱的地面一層加入餐飲設施(可配合露天座位區)，以及檢討有關美化環境計劃，以加入露天座位區。當局認為申請人可考慮海濱發展專責小組所關注的問題，在擬議發展其後的詳細設計階段改善平台及海濱長廊的設計。為了解決海濱發展專責小組所關注的問題，文件第 13.2(p)段建議指引性質的條款，要求申請人就平台及海濱長廊的詳細設計諮詢海濱發展專責小組；

公眾意見

(xiii) 當局在評估現有方案時已考慮與擬議發展密度、建築物高度、通風及視覺影響；以及泊車設施相關的公眾意見。相關政府部門(包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署長)沒有對申請提出負面意見。至於涉及刪除經修訂方案中的酒店大樓的公眾意見，現時如心海景酒店及悅來酒店可滿足對荃灣區酒店的需求。此外，把兩幢酒店改作住宅用途可減少交通產生量，並提供更多中小型住宅以滿足公眾的需求；以及

(xiv) 至於有公眾意見建議提供政府、機構及社區設施，以應付地盤 TW5、TW6 及 TW7 日後居民的需要或服務荃灣的居民。須備悉根據《香港規劃標準與準則》的規定，荃灣區的社區設施充足。此外，在地盤 TW6 及 TW7 的已核准發展方案中，地盤 TW6 會提供一個公眾室內康樂中心／休閒中心，而地盤 TW7 會開設一所擁有 30 個課室的小學及一所安老院舍。相關政府部門亦沒有提出特別的要求，而以院舍為本的社區設施普遍足夠應付該區日後的需要。

19. 區內居民強烈反對刪除城畔的酒店發展，並代之以三幢住宅大樓，一名委員就此作出提問。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，區內居民所關注的問題主要涉及三幢擬議住宅大樓對灣景廣場所造成的視覺影響。一如文件繪圖 A-15 所示，灣景廣場與最就近的住宅大樓(C 座)相距約 75 米，而與已核准方案中的酒店大樓相比，C 座的建築物高度僅增加約 3.4 米。因此對灣景廣場所造成的視覺影響不大。此外，申請人建議在所涉三幢住宅大樓採用梯級式高度概念，大大改善城畔各項發展的設計及視覺質素。經修訂方案最終的整體建築物高度與四周地區更為協調。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

商議部分

20. 秘書表示，當局已諮詢海濱發展專責小組及提交他們就平台及海濱長廊的詳細設計所提出的意見。為了解決海濱發展專責小組所關注的問題，文件建議加入一項指引性質的條款，建議申請人就平台及海濱長廊的詳細設計諮詢海濱發展專責小組。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及康文署署長有關關注類似的問題，文件第 13.2(i)及 13.2(m)段建議加入規劃許可附帶條件，以解決該等問題。由於海濱發展專責小組所關注的問題非常明確，亦可藉加入規劃許可附帶條件而得以妥善解決，因此可把文件第 13.2(p)段的指引性質條款修訂為「留意海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的意見，即須檢討／擬定平台及海濱長廊的設計。」委員表示同意。

21. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年六月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下述(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(m)及(o)項的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，落實涉及大涌道迴旋處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道、人流系統及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，設計、建造及保養擬議行人天橋(FB1、2及7)，以及提供行人天橋連接點(FB5至6)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 落實已核准排水及排污影響評估所確認的改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計及提供紓解由交通所引致的噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實經修訂的發展計劃，並訂明有關綜合發展的時間表及分段計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實平台的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 提交詳細的地盤平整圖則，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 遷移受擬議發展影響的現有水管，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (m) 在毗鄰申請地點的荃灣海濱沿途(不包括擬議荃灣公園第二期範圍內的土地)設計並闢設擬議長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展及擬議荃灣路改善工程接鄰的問題提交經修訂及整理的接鄰報告，並落實有關報告所確認的措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (o) 提供一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；以及

- (p) 提交經修訂的交通影響評估，並落實有關評估所確認的道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 備悉根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，核准總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應設法把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以便可盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准任何為符合「可持續建築設計指引」的規定而擬定的建築設計元素建議，以及任何關於擬議發展的額外地積比率及／或豁免計算總樓面面積的建議。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所須許可；倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而現時計劃必須作出重大改變，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路就以下事宜所提出的意見：為擬議發展提交整體建築圖則；遵守「可持續建築設計指引」；地面附屬停車場的擬議 100%總樓面面積寬免；擬議會所的總樓面面積；以及規劃綱領圖表 4.1 內的主要發展參數；
- (d) 就擬議幼稚園符合的高度限制的事宜與消防處處長聯絡；
- (e) 就申請快速公路工程許可證，以在荃灣路的快速公路界線範圍以內展開工程與路政署署長聯絡；
- (f) 就保護進水塔和有關設施，以及水務署的水務專用範圍與水務署署長聯絡；

- (g) 就毗連申請地點的長廊的落實事宜與荃灣區議會聯絡；
- (h) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即須在這宗規劃申請獲批給許可後，就擬議發展提出批地申請。至於毗鄰灣畔的擬議公眾長廊，申請人須就把長廊的管理及保養責任移交給政府的建議，事先取得康樂及文化事務署或其他相關政府部門的同意；
- (i) 留意地政總署荃灣葵青地政專員就四周發展與擬議行人天橋連接點所提出的意見；
- (j) 留意政府產業署的意見，即申請人須於最少兩個月前就荃灣運輸綜合大樓的移交事宜向該署發出書面通知；
- (k) 留意教育局局長的意見，即須提供一所幼稚園，以服務擬議發展；
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即荃灣路沿路目前有一條地下煤氣輸送管，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離。有關項目倡議者／顧問亦須留意該署《避免氣喉管構成危險工作守則》的規定；
- (m) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須向橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會提交擬議行人天橋及車道的文件，以供考慮；
- (n) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長就土木工程拓展署的荃灣至屯門單車徑項目所提出的意見：
 - (i) 申請人須就海濱長廊的設計與土木工程拓展署聯絡，並須在擬定有關契約條件及圖則後

提交予土木工程拓展署傳閱，以便該署提出意見；以及

- (ii) 申請人須留意，荃灣大會堂的海水泵房及灣畔的發展項目之間應有足夠的空間，以便日後闢設單車徑，其終點須連接土木工程拓展署所建議位於海濱長廊外的單車徑。單車徑的路線應提交康樂及文化事務署(下稱「康文署」)、運輸署及路政署傳閱，以取得同意。此外，有關申請的界線須取得地政總署、土木工程拓展署、康文署、運輸署及路政署的同意；以及

- (o) 留意海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的意見，即須檢討／擬定平台及海濱長廊的設計。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[杜錦標先生及黃仕進教授此時返回會議席上。]

[曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/421 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路398號愉景新城第6層停車場(部分)(荃灣市地段第361號)經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)和臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第A/TW/421B號)

23. 秘書表示申請人的代表於二零一一年五月二十六日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備進一步的資料，以回應運輸署所提出的意見。

24. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/424 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣橫窩仔街 1 號亞洲脈絡中心 1 樓(部分)及 3 樓(荃灣市地段第 363 號)經營臨時資訊科技及電訊業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/424 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時資訊科技及電訊業(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人代表申請地點以北的全發商業大廈的業主立案

法團，對這宗申請表示強烈反對，理由是所涉建築物的天台安裝了多部風扇及冷氣機，造成嚴重噪音。提意見人擔心噪音問題會持續，影響全發商業大廈的租戶／擁有人；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。擬議臨時資訊科技及電訊業用途位於一幢專用貨倉建築物內。該建築物的 4 至 6 樓已改作資訊科技及電訊業用途，在所涉用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶前屬於「工業」地帶的准許用途；該建築物的其他樓層則用作辦公室及貨倉用途。擬議資訊科技及電訊業用途與該建築物內及四周工業發展的其他用途互相協調，而其性質相對較清潔，對環境及交通造成的影響較其他工業用途為少。相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長及消防處處長)並不反對申請。由於在所涉「綜合發展區(3)」地帶實行預定的綜合重建需時，因此當局不反對把現有工業處所臨時用作其他相協調的用途。然而，為免影響落實有關「綜合發展區(3)」地帶的計劃，建議批給為期三年的臨時規劃許可。三年後有關「綜合發展區(3)」地帶的落實計劃將更明確，屆時可考慮為有關臨時規劃許可續期。至於公眾意見指所涉建築物的天台設備造成噪音問題，文件第 12.2 段建議加入指引性質的條款，要求申請人與全發商業大廈的擁有人／租戶聯絡，以解決冷氣機系統造成噪音滋擾的問題。

26. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

27. 主席就公眾關注噪音問題作出提問，高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生回應說，由於區內有工業活動，因此實難以判斷提意見人所提及的噪音問題是否純粹由所涉建築物天台所安裝的風扇及冷氣機系統造成。他補充指為免影響落實有關「綜合發展區(3)」地帶的計劃，建議批給較短的臨時規劃許可，為期三年而非所要求的五年。

28. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年六月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十二月十七日或之前)提交申請處所的消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年三月十七日或之前)在申請處所落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請豁免書，以獲准把申請處所作申請用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如須在申請地點進行改建及加建工程，則須根據《建築物條例》向建築事務監督提交建築圖則，以取得批准及同意；以及
- (c) 與全發商業大廈的擁有人／租戶聯絡，以解決擬議用途的冷氣機系統所造成的噪音滋擾問題。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/197 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地佐敦道
37U 號保文大廈 3 樓經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/197 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／油尖旺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) 擬在現有建築物 3 樓經營酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書；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(賓館)與四周主要為混合商業／住宅性質的土地用途並非不相協調。附近現時亦有酒店發展及已獲核准作酒店／旅館發展的規劃申請。任何人士均可於該建築物的地下一層乘坐只通往 2 樓至 4 樓非住用樓層的專用升降機前往申請處所，而該建築物另有兩部只通往上層住宅單位的專用升降機。擬議酒店(賓館)有獨立升降機可達，預計不會對建築物上層的住客造成負面影響。相關政府部門(包括警務處處長、消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍、運輸署署長及渠務署總工程師／九龍及新界南)對擬議酒店(賓館)並無負面意見。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 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。這項許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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) 提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即須根據現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》提供消防裝置及設備。該等裝置及設備包括但不限於樓梯增壓、花灑系統及排煙系統；
- (b) 就擬議酒店(賓館)的牌照規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即在申請建築圖則許可時，申請人的認可人士須證明已依循《建築物條例》的規定，包括：

- (i) 為擬議賓館納入住用上蓋面積時，依循《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)第 20 條有關計算上蓋面積的條文；
- (ii) 為擬議賓館納入住用總樓面面積時，依循規例第 21 條有關計算地積比率的條文；
- (iii) 規例第 25 條有關提供空地作住宅用途的條文；
- (iv) 規例第 30 條有關提供指定窗戶作住宅用途的條文；
- (v) 規例第 36 條有關為設有便溺污水設備的房間提供窗戶的條文；
- (vi) 規例第 72 條有關擬供殘疾人士使用的建築物設計的條文；以及
- (vii) 建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例，即所提供的衛生設備應足以應付擬改變的用途。

[主席多謝高級城市規劃師／油尖旺蘇震國先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/115 擬臨時略為放寬「商業(2)」地帶的總樓面面積限制(由 41 000 平方米放寬至 45 100 平方米)(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)

34. 秘書表示，申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。杜錦標先生是運輸署署長的助理，而該署署長是港鐵公司的非執行董事，杜先生已就此議項申報利益。由於申請人要求當局延期考慮申請，因此小組委員會同意杜先生可留在會議席上。

35. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年六月三日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理運輸署所提出的進一步意見。

36. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/364 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵昌路 100 至 110 號(葵涌市地段第 134 號)進行酒店附連商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/364B 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬把申請地點現有的 12 層工業大廈整幢改裝為酒店附連商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見—相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲 273 份反對申請的公眾意見書，主要理由是擬議酒店發展會取代工業大廈現有的製造工作，可能導致失去就業機會；有關位置並不吸引遊客；有關建議經濟上不可行；以及擬議酒店發展會對附近地區的交通及環境造成負面影響；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。擬議酒店發展附連商店及服務行業和食肆大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵進行整幢大廈的發展或重建／改裝，以作商業及非污染工業用途。擬議 9.5 倍的地積比率及主水平基準上 55.229 米的建築物高度主要反映現有建築物的發展參數，有關參數並無違反葵涌分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。擬議酒店發展附連商店及服務行業和食肆符合就「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。擬議酒店發展附連商店及服務行業和食肆連同附近的九龍貿易中心，有助加快「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的所涉工業區轉型，以進行較少污染的商貿用途。擬議酒店發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。為確保擬議酒店發展不會令現有建築物的密度和實際體積增加，文件第 12.2(a)段建議附加規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店發展的最大總樓面面積（即 25 833.084 平方米）必須把支援設施的面積計算在內。至於基於失去製造業的工作而反對申請的公眾意見，擬議酒店有 564 個客房、食肆和商店及服務行業，同樣會製造就業機會，雖然類型有所不同。至於區內關注可能造成的環

境及交通影響，環境保護署署長、運輸署署長及警務處處長不反對這宗申請。

38. 一名委員指出，根據申請人提交的平面圖，擬議食肆和酒店客房位於同一樓層。這名委員詢問這類布局在消防安全方面是否有特別規定。高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生在回應時表示，申請人須委任一名認可人士就擬議發展提交建築圖則，以完全符合《建築物條例》的條文。在收到正式提交的一般建築圖則後，消防處處長便會制訂詳細的消防裝置。此外，為處理消防處處長關注的消防安全問題，文件第12.2(c)段建議附加規劃許可附帶條件，訂明提供消防裝置和設備的規定。

商議部分

39. 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。這項許可的有效期至二零一五年六月十七日止。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) 擬議發展的最大總樓面面積限為 25 833.084 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 提交並落實車輛通道、泊車及上落客貨設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示申請所包括的總樓面面積寬免及／或額外地積比率會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 就擬議酒店用途向地政總署荃灣及葵青地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即酒店發展一般提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在詳細設計的階段為鮮風入口挑選適當的位置，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍西的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途更改／改動工程提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現有條文；
- (e) 就擬議酒店用途的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照；
- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。在收到正式提交的一般建築圖則後，消防處處長便會制訂詳細的消防規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即除非獲水務監督同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回；以及
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須盡量增加綠化機會，並在改裝後採納適當的設計處理方法，以減低現有四層平台構築物在視覺上的笨重感，並增加平台花園的種植範圍，以及

在現有的四層平台構築物的頂部納入天台花園及垂直綠化。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/368 在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 2 至 8 號力豐工業大廈地下 B 工場(部分)經營商店及服務行業(物業代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/368 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在現有工業樓宇地下經營商店及服務行業(物業代理)，整體樓面面積約為 20.53 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書；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。「工業」地帶的規劃意向是預留土地，主要作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，城市規劃委員會(下稱「城規會」)如接獲申請，可按個別情況和城規會規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所概述的規劃評審準則，核准在「工業」地帶內的工業樓宇進行商業用途。因此，工業貿易署署長對於這宗擬把工業樓面空間

改為商業用途的申請並無異議。商店及服務行業用途與該幢工業樓宇主要用作工業和貨倉用途並非不相協調。擬議用途所佔面積約為 20.53 平方米，規模不算過大，亦不大可能會對附近地區的交通、環境或基礎設施造成負面影響。相關政府部門並不反對申請。小組委員會曾批准該工業樓宇在地面一層作商店及服務行業用途的合計商業樓面面積為 121.14 平方米。倘若這宗申請獲小組委員會批給許可，合計商業樓面面積將為 141.67 平方米，低於工業樓宇設有噴灑系統的地面一層的最高准許商業樓面面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。為免妨礙申請處所作工業用途的長遠規劃意向，倘若申請獲得批准，建議批給為期三年的較短許可期，而非所申請的永久許可。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 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，至二零一四年六月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月十七日或之前)提交消防裝置建議，並在申請處所內落實有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請臨時豁免書，以獲准在申請處所進行申請用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須依循《建築物條例》的條文，尤其是：(i)須在申請處所和樓宇的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)委任一名認可人士，以統籌建築工程，但《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須闢設與工業部分完全分隔的走火通道，以及所提供的消防裝置必須符合他的要求。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意由城市規劃委員會發出的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/369 擬在劃為「綜合發展區」地帶的葵涌昌榮路 1 至 7 號闢設酒店及分層樓宇，包括商店及服務行業(零售／商業)用途(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/369 號)

45. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年五月三十一日要求小組委員會延期六個星期考慮申請，以便申請人有時間回應相關政府部門所提出的意見。

46. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有六個星期時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

港島區

[港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

[公開會議]

《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》及《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/25》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 6/11 號)

47. 秘書匯報說，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | - 市區重建局(下稱「市建局」)
非執行董事 |
| 李偉民先生 | - 市建局前非執行董事(任期於
二零零八年十一月三十日屆
滿) |
| 陳旭明先生 | - 自置居所津貼上訴委員會成員 |

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 地政總署署長(市建局非執行
董事)的助理 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 民政事務總署署長(市建局非
執行董事)的助理 |
| 何培斌教授 | 現與市建局有業務往來
] 其配偶在第三街和居仁里擁有
單位 |
| 陳曼琪女士 | 自置居所津貼上訴委員會成員
] 辦公室位於上環永和街 |
| 梁宏正先生 | - 其母在西營盤擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | - 由一九九二年起擔任聖保羅書
院校董 |

48. 小組委員會備悉陳旭明先生、林惠霞女士、何培斌教授、梁宏正先生和陳曼琪女士已就未能出席會議致歉。曾裕彤先生已離席，而李偉民先生尚未到達出席會議。由於聖保羅書院與擬議修訂所涉用地尚有一段距離，小組委員會同意陸觀豪先生不涉及直接利益，因此可以留席。

49. 小組委員會同意主席涉及直接利益，必須就此議項暫時離席。由於主席必須離席，小組委員會亦同意由副主席代為主持此議項的會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生此時暫時離席。]

50. 秘書匯報說，二零一一年六月十六日接獲領賢規劃顧問有限公司李禮賢先生的來信，表示代表發展計劃圖地區的「綜合發展區」地帶內的土地擁有人，他們直接受到小組委員會考慮有關文件所影響。該信在會上提交，以供委員參閱，而港島規劃專員將回應該信所列各點。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片簡介修訂建議，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 發展計劃核准圖涵蓋的地區以士丹頓街、必列者士街、永利街、華賢坊東及鴨巴甸街為界。該區在發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶，當中包括三塊用地，分別為地盤 A、B 和 C。地盤 A 內永利街的建築物具唐樓特色並受裝飾藝術風格影響，以其頗為歸一的設計和台階式布局而別樹一幟。城皇街 17 至 19 號的建築物建於同一時期，是該建築羣不可或缺的部分。地盤 A 內是必列者士街街市用地，該用地是美國公理堂佈道所舊址，孫中山先生曾於一八八三年在該處居住和受洗。現有街市大樓於一九五三年興建和啓用。該街市以鋼筋混凝土框架構築而成，具國際現代主義風格。該大樓是第二次世界大戰後在香港市區興建的首幢同類建築物；

市建局的申請

- (b) 二零零九年二月二十七日，市建局提交編號 A/H3/387 的申請，擬在「綜合發展區」地帶進行綜合住宅及商業發展，並提供政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。市建局建議在地盤 A、B 和 C 興建三幢分別樓高 6 層、13 層和 28 層的住宅大廈，較低樓層則作商業／零售用途；
- (c) 二零一零年一月二十九日，市建局提交進一步資料，把地盤 C 的發展修訂為樓高 20 層的大廈，使計劃的地積比率降至 3.9 倍。對於市建局的經修訂建議，公眾普遍認為永利街(地盤 A)的唐樓具有歷史價值，值得保育。二零一零年三月十七日，市建局進一步去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)，提出「全面保育」方案，以保存永利街的唐樓。市

建局亦建議城規會考慮把地盤 A 從發展計劃圖中剔出；

- (d) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月十九日考慮由市建局提交的規劃申請(編號 A/H3/387)時，同意保留永利街的所有唐樓是正確的方向，而地盤 B 和 C 的發展參數和布局(即分別為 13 層和 20 層的住宅大廈，較低樓層則作商業／零售用途)可以接受。此外，小組委員會要求市建局向受影響業主和租戶清楚解釋另一概念對他們的影響。為了協助城規會考慮此事，市建局亦須就永利街現有建築物的結構狀況及復修涉及的成本提供資料；
- (e) 小組委員會考慮由市建局提交的規劃申請(編號 A/H3/387)前，早於二零一零年一月二十九日已考慮編號 A/H3/388 和 Y/H3/5 的申請。兩宗申請均由地盤 C 的一些業主提交。編號 A/H3/388 的申請沒有建議修訂市建局就地盤 A 和 B 提出的建議，地盤 C 的現有建築物則須保留並限為最高七層。編號 Y/H3/5 的申請建議把地盤 C 納入分區計劃大綱圖，並改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層。小組委員會基於擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向、擬議發展未必能實行，以及其他理由，拒絕該兩宗申請。城規會於二零一零年十一月五日經考慮後以相同理由拒絕編號 A/H3/388 的覆核申請。當局於二零一一年一月十八日接獲一宗上訴，反對城規會拒絕編號 A/H3/388 的申請的決定。當局現正安排就該宗上訴進行聆訊；

地盤 A

- (f) 二零一一年一月七日，城規會考慮市建局提交的資料。在商議應否和如何以「全面保育」的方式保留永利街的建築物時，城規會曾考慮以下要點：

平台特色和社會價值

- (i) 應基於有關建築物的社會價值或永利街現有特色／環境而非建築物本身保存有關建築物。由於區內居民、市民大眾、支持保育人士和傳媒對保留永利街唐樓的意見不一，城規會有需要在公眾對保育的期望和對負責維修工程的有關業主的資源影響之間取得平衡。當局亦須確保劃分用途地帶機制具有彈性，以便日後進行發展，以及更有效運用稀有的土地資源。城規會應集中考慮該區的土地用途規劃。至於應否保存永利街的唐樓，則屬古物諮詢委員會的職權範圍；

建築物狀況和復修／維修費用

- (ii) 根據市建局提交的建築物狀況報告，有關單位的內部狀況較外牆和有通道的公用內部範圍更為惡劣。雖然沒有即時危險，但為安全起見和使有關建築物可作現今用途／其他活化再用用途，必須進行大型結構加固和改動工程。每幢建築物的短期和中期復修費用分別預計約 40 萬元和 100 萬元，而按短期和中期方案而言，其後分別每 5 或 10 年須進行規模相若的維修工程，成本費用大致相若，但須加上通脹因素；

對業主和租戶的影響

- (iii) 由於一些業主希望自行保留其建築物而不願把其物業售予市建局，發展局表示不宜援引《收回土地條例》。此外，市建局曾向有關業主提出方案，讓他們在永利街從發展計劃核准圖剔出之前，把其位於地盤 A 的物業售予市建局。至於選擇保留其物業的業主，他們可接納市建局提出資助一半復修／維修費用(設有上限)的方案。有困難的個別業主可根據屋宇署和香港房屋協會管理的各項修復和貸款計劃獲得貸款及／或現金資助或技術協助。至於居於被市建局收購的物業的住宅租戶，則可根據市建局的現行政策獲安置或補償。至於居於地盤 A 內沒有被市建局收購

的物業的住宅租戶，他們也可向市建局申請津貼以改善居住環境。因此，業主和租戶的利益已獲照顧；

- (g) 城規會認為推行「全面保育」方案，保留永利街全部唐樓，會涉及大量財政成本，並未能有效運用土地資源。此外，根據既定做法，城規會不會就不屬法定古蹟／已評級歷史建築的建築物指定一個保育用途地帶。城規會備悉，如規劃意向只是保存現有特色和環境，則應在劃分用途地帶機制內提供彈性，以配合日後的規劃和發展需要，例如提供彈性，通過規劃許可機制進行若干重建計劃，同時保留足夠的規劃管制；
- (h) 城規會得悉，如把永利街範圍從發展計劃圖中剔出，用地 A 僅餘必列者士街街市，以及發展局現正考慮是否可根據其活化歷史建築伙伴計劃，保留街市以作活化再用後，亦考慮從發展計劃圖中剔出街市用地；
- (i) 城規會同意規劃意向應該是保留永利街的現有特色和環境，而整個地盤 A (包括永利街和必列者士街街市) 必須從發展計劃圖中剔出。把永利街範圍劃為「綜合發展區」地帶，屬可行的劃分用途地帶機制，而必列者士街街市將由另一個適合的用途地帶涵蓋；

發展計劃圖的擬議修訂

- (j) 就市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/2A 的圖則所顯示的事項、《註釋》和《說明書》作出的擬議修訂旨在落實城規會於二零一一年一月七日所作的決定，即從發展計劃圖中剔出地盤 A (涵蓋永利街範圍和必列者士街街市)。被剔出的範圍應重新收納在西營盤及上環分區計劃大綱圖，並劃分適當的用途地帶，以維持規劃管制；

分區計劃大綱圖有關把地盤 A 收納在該圖的擬議修訂

永利街範圍

(k) 考慮到城規會保留永利街的現有特色和環境的意向，以及為劃分用途地帶機制提供適當彈性，並維持對發展／重建實施適當的規劃管制，建議把永利街範圍劃為「綜合發展區」地帶。「綜合發展區」地帶的規劃意向，是保留永利街範圍的現有特色和環境。劃設此用途地帶，旨在方便當局對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。作住宅及／或商業用途的發展／重建計劃必須作出綜合規劃。住宅用途和現有建築物地面一層的商店及服務行業用途屬於經常准許的用途。任何新發展或重建必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得許可，但現有建築物的改動及／或修改和新構築物用作設置附屬於及直接與經常准許用途有關的設施則除外；

(1) 建議建築物高度限制為四層，主要旨在反映和限制唐樓的現有建築物高度(即三至四層)。擬議建築物高度可確保任何發展／重建(包括現有建築物的加建、改動及／或修改)可符合保留永利街範圍的現有特色和環境的規劃意向。分區計劃大綱圖的《註釋》亦已收納略為放寬建築物高度限制的條款；

必列者士街街市用地

(m) 二零一一年六月十五日，古物諮詢委員會在會上通過必列者士街街市的評級建議(三級)，而發展局現正根據其活化歷史建築伙伴計劃，在該用地展開活化再用工作。為了協助推行該活化計劃，建議把街市用地劃為「其他指定用途」註明「保留歷史建築物作文化及康樂用途」地帶。該「其他指定用途」註明「保留歷史建築物作文化及康樂用途」地帶的規劃意向，是保留和活化現有的必列者士街街市用地作文化及康樂用途，並作配套的商店及服務行業用途。任何新發展必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得許可，但現有建築物的改動及／或修改和新構築物用作設置附屬於及直接與經常准許

用途有關的設施則除外。此外，建議建築物高度限制為三層，以反映街市的現有建築物高度。《註釋》亦已收納略為放寬建築物高度限制的條款。再者，建議在《說明書》訂明，在進行任何發展時，必須參考古物古蹟辦事處制訂的《保護指引》內的文物保育原則；

其他修訂

- (n) 為保存永利街和城皇街的現有街道景觀，並防止在其上興建樓宇，建議永利街、城皇街連同毗連主要街道(包括士丹頓街、鴨巴甸街和必列者士街)在西營盤及上環分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地。在必列者士街街市旁的現有垃圾收集站拆卸後，城皇街必須恢復原狀；

分區計劃大綱圖的其他擬議修訂

- (o) 當局亦藉此機會提出其他用途地帶修訂建議，現撮錄如下：
- (i) 修訂救恩學校和麗恩閣所在的「住宅(甲類)15」地帶的「註釋」，以設定整體上限，最大總樓面面積為 12 958 平方米，其中不小於 6 385 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，以反映最新發展的實際總樓面面積；
- (ii) 修正荷李活道 27 至 29 號活麟大廈的地段界線與用途地帶界線的差異之處，並把有關顯示為「道路」的地方改劃為「商業」地帶，以反映在該區進行商業發展的規劃意向；
- (iii) 修訂第三街 200 至 208 號毓明閣兩座現有住宅大樓所在的「住宅(甲類)4」地帶的「註釋」，在「註釋」訂明最大總樓面面積為 17 242 平方米，其中不小於 1 136 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施；以及

- (iv) 修訂必列者士街 39 號東盛台的現有住宅發展所在的「住宅(甲類)17」地帶的「註釋」，在「註釋」訂明最大總樓面面積為 10 139 平方米，其中不小於 248 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施；

分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂

(p) 分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂如下：

- (i) 建議在分區計劃大綱圖收納永利街範圍所在的「綜合發展區」地帶的一套新「註釋」和必列者士街街市用地所在的「其他指定用途」註明「保留歷史建築物作文化及康樂用途」地帶的一套新「註釋」；以及
- (ii) 建議修訂分區計劃大綱圖「住宅(甲類)15」、「住宅(甲類)4」和「住宅(甲類)17」地帶的「註釋」；

諮詢政府部門和公眾

- (q) 修訂建議已交由相關的政府政策局／部門傳閱，以供提出意見。大部分部門對修訂建議沒有反對或負面意見。發展局市區更新組和文物保育專員、康樂及文化事務署古物古蹟辦事處、環境保護署和中西區民政事務專員的意見已適當地納入修訂建議；以及
- (r) 經小組委員會同意後，城規會會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供公眾查閱。當局會在展示市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/2A(展示時重新編號為 S/H3/URA1/3)和西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/25A(展示時重新編號為 S/H3/26)之前或期間就修訂項目諮詢中西區區議會，確實日期視乎區議會的會議時間表而定。

52. 港島規劃專員區潔英女士簡述領賢規劃顧問有限公司註明日期為二零一一年六月十六日的來信的要點，該信件在會上呈交，以供委員參閱。有關要點如下：

- (a) 該信要求小組委員會不要推行文件提出的建議，因為有關建議所根據的資料不足，而且並未考慮對整個發展計劃圖地區的影響；
- (b) 地盤 C 的一些業主先前提交編號 A/H3/388 的第 16 條申請和編號 Y/H3/5 的第 12A 條申請。該兩宗申請均被城規會拒絕。其後，申請人就城規會拒絕編號 A/H3/388 的申請的決定提出城市規劃上訴(2011 年第 2 號)。在城規會考慮文件所載的建議時，須提供該兩宗申請的資料，以供委員考慮；
- (c) 二零一一年五月四日，領賢規劃顧問有限公司去信發展局(副本分送城規會和市建局)，詢問有關發展計劃圖地區檢討的進度，並要求全面諮詢業主。發展局註明日期為二零一一年五月九日的回覆中提及把領賢規劃顧問有限公司的信件轉交城規會。二零一一年五月二十六日，城規會秘書處去信領賢規劃顧問有限公司，表示城規會尚未接獲對有關發展計劃圖的任何修訂建議，而規劃署正就此事展開工作。然而，規劃署並無任何回覆。文件指出城規會早於二零一一年一月七日(即作出上述回覆前)已考慮市建局提交的資料，因此發展局和城規會秘書處信件所提供的資料不確。城規會於二零一一年一月七日的討論內容並沒有向物業業主或公眾披露；以及
- (d) 文件建議把地盤 A 從發展計劃圖中剔出，但沒有考慮剔除計劃圖地區餘下部分的可行性。業主認為可採取相同做法，即把地盤 B 和 C 從發展計劃圖中剔出。

53. 區女士繼而就領賢規劃顧問有限公司的來信作出以下回應：

- (a) 領賢規劃顧問有限公司來信第 1.1 段所述的規劃申請關於地盤 C 一些業主先前提提交的發展建議，即編號 A/H3/388 和 Y/H3/5 的申請。在考慮規劃申請編號 A/H3/388 的申請並沒有就市建局有關地盤 A 和 B 的建議提出修訂，但提出地盤 C 的現有建築物應予保留。在考慮有關申請時，小組委員會認為申請人並未提出任何機制／方法確保其建議會獲不涉涉及有關申請的其他業主同意。經討論後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由是擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；申請人並沒有提交技術評估；以及擬議發展未必能實行。編號 Y/H3/5 的申請建議把地盤 C 收納在分區計劃大綱圖，並將其改劃為「住宅(丙類)」地帶。該宗申請亦被小組委員會拒絕。地盤 C 的規劃歷史和業主提交的發展建議已納入相關的小組委員會或城規會文件，並獲小組委員會和城規會在先前的會議適當考慮；
- (b) 小組委員會於二零一零年三月十九日考慮編號 A/H3/387 的市建局申請時，除同意保存永利街(地盤 A)的所有唐樓是正確的方向外，亦同意市建局就地盤 B 和 C 建議的發展參數和布局(即分別為 13 層和 20 層的住宅大廈，較低樓層則作商業／零售用途)可以接受；
- (c) 二零一一年六月十四日，規劃署回覆領賢規劃顧問有限公司，告知該公司行政長官會同行政會議於二零一一年五月三十一日根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把市建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖和西營盤及上環分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。發還兩幅核准圖以作修訂一事根據條例第 12(2)條於二零一一年六月十日在憲報上公布，城規會秘書處亦於同日發出新聞稿。規劃署亦告知領賢規劃顧問有限公司，有關核准圖的擬議修訂將提交城規會，以便在短期內考慮；以及
- (d) 如小組委員會同意對上述圖則所作的修訂建議，有關修訂將根據條例第 5 條展示。在展示期間，任何人均可就核准圖的修訂項目向城規會作出申述。城

規會將在展示期前或期間就草圖的修訂諮詢中西區區議會，確實日期視乎區議會的會議時間表而定。因此，領賢規劃顧問有限公司和其客戶會有足夠渠道就發展計劃圖和分區計劃大綱圖的擬議修訂提出意見。

54. 區潔英女士亦表示，已在會上呈交三張替代頁，分別修訂文件第 5.1.4 段、「其他指定用途」註明「保留歷史建築物作文化及康樂用途」地帶的「註釋」和「說明書」，以供委員參閱。有關修訂旨在反映古物諮詢委員會於二零一一年六月十五日會議上通過必列者士街街市的評級建議(三級)。必列者士街街市用地是美國公理堂佈道所舊址，孫中山先生曾在該處居住和受洗，因此除街市大樓外，該用地本身也具歷史價值。

55. 區女士在回應副主席的問題時表示，城規會於二零一一年一月七日考慮的城市規劃委員會文件(編號 8701)由規劃署擬備，旨在請委員同意要求行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把市建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖和西營盤及上環分區計劃大綱圖發還城規會以作修訂。由於此事涉及取得行政會議的決定，有關把圖則發還以作修訂的文件屬機密文件，並沒有向公眾透露內容。

56. 秘書補充說，根據城規會的做法，有關把圖則發還以作修訂的文件屬機密文件，主要原因是有關文件或會包括分區計劃大綱圖中涉及發展管制的修訂建議資料。過早披露有關即將收納在分區計劃大綱圖的發展限制的資料，會違返實施發展管制的整體目的。無論如何，分區計劃大綱圖的擬議修訂會根據條例第 5 條公布，以供公眾提出申述，這是收集公眾意見的法定渠道。

商議部分

57. 一名委員就領賢規劃顧問有限公司來信第 1.5 段提問。港島規劃專員區潔英女士在回應時表示，城規會已於二零一一年一月七日考慮市建局向城規會提交的資料。

58. 至於領賢規劃顧問有限公司在來信中提到城規會並沒有地盤 C 業主提出的發展建議的資料，一名委員表示城規會已十

分了解有關資料，因為有關事宜已在數次城規會會議上充分討論。

59. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖（下稱「發展計劃圖」）的擬議修訂；並且同意載於文件附件 III-A 的發展計劃圖編號 S/H3/URA1/2A 修訂本（展示時將重新編號為 S/H3/URA1/3）及載於文件附件 III-B 的發展計劃圖修訂本《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採納載於文件附件 III-C 的發展計劃圖《說明書》修訂本，以闡述城規會就發展計劃圖上「綜合發展區」地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本會連同發展計劃圖一併展示；
- (c) 同意西營盤及上環分區計劃大綱核准圖的擬議修訂；並且同意載於文件附件 IV-A 的分區計劃大綱圖編號 S/H3/25A 修訂本（展示時將重新編號為 S/H3/26）及載於文件附件 IV-B 的分區計劃大綱圖修訂本《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (d) 採納載於文件附件 IV-C 的西營盤及上環分區計劃大綱圖《說明書》修訂本，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本會連同分區計劃大綱圖一併展示。

[副主席多謝港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她們此時離席。]

[梁焯輝先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/68 擬把劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂區山頂道 77 號的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍，以作屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/68 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請背景

(a) 申請地點涉及兩宗先前申請(編號 A/H14/52 及 A/H14/54)，作為略為放寬申請地點的地積比率作屋宇發展。前者(編號 A/H14/52)擬把地積比率由 0.5 倍略為放寬至 0.6 倍，於二零零七年三月二十三日遭小組委員會拒絕；而後者(編號 A/H14/54)把地積比率由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍，於二零零七年十一月十六日獲小組委員會在有附帶條件下批准；

建議

(b) 這宗規劃申請擬把地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍，以作屋宇發展。放寬地積比率的建議旨在容納申請人就撥出擁有人地段內的土地作擴闊道路用途而根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條申請的額外地積比率；

(c) 與已核准計劃(申請編號 A/H14/54)比較，發展參數(包括地盤面積、地積比率、整體總樓面面積及建

築物高度(以樓層數目計算))並無改變。涉及的主要修訂包括：

- (i) 屋宇數目由七幢增至八幢；
- (ii) 單位平均面積由 560 平方米降至 490.05 平方米；
- (iii) 屋宇發展的整體建築物高度由「主水平基準上 393.2 米至 405.7 米」減至「主水平基準上 386 米至 403.5 米」；
- (iv) 改變大廈布局；以及
- (v) 增加保育樹木的數目；

政府部門的意見

- (d) 從交通工程的角度而言，運輸署署長支持申請人的道路擴闊建議，並對申請沒有負面意見，因為擬議屋宇發展對交通造成的影響微不足道。運輸署署長並表示，運輸署在上世紀六十年代已就該區的交通情況擬備道路擴闊計劃，作為長遠的改善措施。在過去數十年，運輸署不斷藉機會要求私人地段的發展商把地段界線後移，以便騰出空間作日後擴闊道路之用。申請人的道路擴闊建議對山頂道的擴闊改善工程至為重要。其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

公眾意見

- (e) 當局在法定公布期內接獲 24 份公眾意見書。在所接獲的公眾意見書中，11 份支持申請、8 份反對申請、4 名提意見人不反對申請及 1 名提意見人沒有就申請提出負面意見。該等意見詳載於文件第 9 段，現概述如下：

支持意見

- (i) 與先前已核准計劃比較，現行計劃已作改善，因為有關計劃對附近地區的視覺影響較少；增加綠化設施和改善景觀開揚度；因擴

闊道路／行人徑而減少空氣／噪音污染和改善道路安全；並與鄰近地區互相協調；

反對／負面意見

- (ii) 反對意見主要來自鄰近史釗域台的業主／居民。提意見人認為擬議發展會增加交通基礎設施的負荷；影響環境、景觀及視野；製造建築噪音；以及砍伐成齡樹。提意見人尤其關注現有的通道(通往山頂道 77 號的三個車房)因陡峭狹長而不宜作緊急車輛通道用途。通過史釗域台的擬議緊急車輛通道將會影響他們的權益，因為有關通道會對史釗域台的重建潛力造成重大影響。此外，有關建議並無就區內的罕有蝴蝶品種及植物壽命進行任何生態研究。申請人亦沒有就環境、交通、景觀、排水及排污方面進行相關的影響評估和風險評估；以及
- (f) 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。現將有關評估概述如下：
- (i) 運輸署署長確認有需要基於道路安全及交通流量的理由而擴闊山頂道。自願後移和交還申請地點部分土地有助盡早落實道路擴闊計劃。運輸署署長支持申請人的道路擴闊建議，並確認對山頂道的擴闊改善工程至為重要。把地積比率由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍的建議旨在容納申請人就撥出擁有人地段內的土地作擴闊道路用途而根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條申請的額外地積比率；
 - (ii) 與先前的已核准計劃比較，主要發展參數(包括地盤面積、地積比率、整體總樓面面積及建築物高度(以樓層數目計算))與已核准計劃的相同。根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條申請額外地積比率的建築圖則符合已核准計劃，並於二零零八年八月十三日獲建築事務監督通過；

- (iii) 從美化環境的角度而言，在現有的 203 棵樹木中，擬保育的樹木數目由 119 棵增至 133 棵。相關政府部門(包括漁農自然護理署署長、建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請並無負面意見，並認為砍伐和移植樹木的建議可以接受；
- (iv) 至於公眾人士關注擬議發展會增加交通基礎設施的負荷，申請人建議把住宅單位數目由 12 個(現有發展)減至 8 個。因此，預計發展項目不會對該區的交通造成負面影響。運輸署署長並不反對申請，並認為不會增加車輛的行程產生量；
- (v) 至於有關建築噪音的公眾意見，環境保護署署長表示，施工階段對環境造成的影響受多條污染管制條例的法定規管。至於要求進行生態和其他影響評估(包括排污及排水)的意見，漁農自然護理署署長表示申請地點並非蝴蝶及雀鳥的重要生態價值生境。為回應渠務署署長及環境保護署署長關注的問題，文件第 11(e)至(g)段已建議附加有關提交排污影響評估及排水影響評估的規劃許可附帶條件；以及
- (vi) 至於通過史釗域台的通行權及有關道路安全的事宜，運輸署署長並不反對擬於史釗域台關設的車輛進出口通道。申請人亦已提交租契圖則及土地契約修訂書的摘要，以證明擁有通過史釗域台的通行權。地政總署港島西及南區地政專員亦確認申請人就有關通行權所擁有的契約權益並非只限於現時通往申請地點三個車房的通道。至於就影響史釗域台重建潛力所提出的關注問題，有關事宜涉及物業價值，不屬城規會的職權範圍。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 秘書請委員留意城規會秘書處於二零一一年六月八日接獲一名個別人士提交的信件(註明日期為二零一一年六月七日)。該名人士亦曾在法定公布期內提交公眾意見書。該信的要點包括：(i)城規會不應考慮或接納支持這宗申請的信件，因為相信該等「支持」信件是由申請人的附屬公司提交；(ii)該等「支持」的信件和電郵由身分不明的人士提交，不但簽名難於辨認，地址亦無法確認。因此，懷疑該等表示「支持」的信件是由申請人本身或其代理人所擬備或發起，故認為不應獲城規會予以考慮；以及(iii)建議城規會應小心審慎，不應考慮由匿名人士所提交聲稱表示支持的信件，因為「支持」的真確性實在非常令人質疑。

63. 秘書表示，該信是在就申請提出公眾意見的法定公布期屆滿後提交的。因此，該信應被視為「不曾提出」，沒有納入規劃署所擬備的文件內。根據城規會就「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」所發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 30)，城規會主要考慮公眾意見的性質及內容，而非所接獲支持意見的數目。委員備悉此點。

64. 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六月十七日止。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) 按照申請人的建議，交還土地並落實山頂道的道路擴闊工程，使該道路能擴闊至 7.3 米至 7.9 米，以及提供一條毗連申請地點的兩米闊行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議道路擴闊計劃的詳細設計，以證明有關計劃在技術上可行和現有擋土牆結構完整，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實園境設計總圖(包括保育樹木建議)，以及每兩個月提交樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；以及
- (g) 落實排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即有關設置緊急車輛通道的安排須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；
- (b) 留意路政署總工程師／港島的意見，即根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 92 號的規定，擬議行人徑擴闊工程的結構設計須依循「道路及鐵路結構設計手冊」的指引；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即該署在正式接獲建築圖則(已清楚標示交還土地的詳情)後，才會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條所申請的額外地積比率；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，並在施工期間依循《集水區工作守則》的規定；
- (e) 留意古物古蹟辦事處的意見，即在進行發展期間必須格外小心謹慎，並落實足夠保護措施，以免破壞擬列為古蹟的何東花園牌樓，以及確保不會在發展

期間及完成後對結構造成負面影響。申請人在申請地點展開任何工程前，須向古物古蹟辦事處提交在發展項目進行期間及完成後所採取的擬議保護措施，以供考慮。申請人另須考慮讓建築車輛使用其他出入口；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，並研究提供綠化設施的機會，藉以盡量遮蔽及緩和發展項目內和沿毗連鄰近建築物的用地界線的擋土支柱結構；檢討透過移植以保育樹木的建議，並詳細評估最新的樹木狀況；提供有關在施工階段保育樹木的方法綱領；以及提供至少深 1.2 米的土層和足夠土壤以種植樹木；
- (g) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，並考慮沿緊連道路的用地南面界線的護土牆或圍牆(如有的話)採取適當的建築措施；以及
- (h) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督通過／批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而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。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/175 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣利眾街 29 至 31 號合時工廠大廈地下低層 A 部分後段經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/175 號)

66. 秘書表示，這宗申請由中國銀行(香港)有限公司提交而奧雅納工程顧問有限公司為其顧問。黃仕進教授現與奧雅納工程顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於黃教授並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他並非涉及直接利益，因此可留在會議席上。

67. 方和先生亦因與申請人有業務往來而就此議項申報利益。小組委員會認為他涉及直接利益，因此請方先生暫時離席。

[方和先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景，特別指出申請處所涉及一宗先前申請(編號 A/H20/153)，於二零零六年七月七日獲城規會在有附帶條件下批准。然而，規劃許可因申請人未能完全履行有關在銀行用途運作前提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (b) 把現有工廠大廈地下低層作「商店及服務行業(銀行)」用途，整體樓面面積約為 555 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書。所有意見均支持申請，因為提意見人認為設置銀行可方便該區的公司、居民及工人；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。「商店及服務行業(銀行)」用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即容許現有工業樓宇的使用更具靈活性，以作商業及非污染工業用途。要求在同一樓宇的其他地下單位及附近其他工業大廈作「商店及服務行業」用途的同類申請曾獲批准。銀行為該區的營商人士及工人提供輔助服務。銀行用途與同一樓宇的用途(主要包括工場、辦公室及非污染工業用途)並非不相協調。此外，有關用途與附近的發展亦非不相協調。銀行符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響。為回應消防處處長關注的問題，文件第 12.2(a)段已建議附加要求申請人提供消防裝置的規劃許可附帶條件。鑑於上次的規劃許可(申請編號 A/H20/153)因申請人未能遵守有關消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行期限，以便確保申請人盡早提供足夠的消防裝置。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月十七日或之前)，在申請處所內提供與工業部分分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

71. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約或豁免書，以批准把申請處所作申請用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即申請人須就與申請用途有關的任何建築工程提交建築圖則，以供審批，並根據《建築物條例》提供火警逃生途徑和殘疾人士設施；以及
- (c) 留意消防處處長有關銀行與工業部分分隔的意見，以及申請人須依循由城規會發出的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/64 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的春坎角環角道 16 及 18 號的上蓋面積限制略為放寬至不超過 35%，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/64A 號)

72. 秘書表示，這宗申請由 Well Harbour Holdings Limited 提交而奧雅納工程顧問有限公司為其顧問。黃仕進教授現與奧雅納工程顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報

利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，小組委員會同意黃教授可留在會議席上。

73. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年六月二日要求小組委員會延期一個月考慮申請，讓申請人有時間擬備補充資料，以回應相關政府部門的進一步意見。

74. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔慶雲街 5 至 9 號(單數)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/392 號)

75. 秘書表示，申請人於二零一一年六月二日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應政府部門就申請提出的意見。

76. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

九龍區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號 (新九龍內地段第 1382 號)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶及「住宅(丙類)9」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6A 號)

77. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年六月一日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應政府部門所提出的意見。

78. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人最多有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這次已是第二度延期，而且小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/11 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號(新九龍內地段第 5805 號、第 5806 號及第 5982 號)進行住宅發展，包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業用途(建議修訂已核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/11 號)

79. 秘書表示這宗申請由會德豐地產有限公司旗下一家附屬公司提交，而奧雅納工程顧問是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 陸觀豪先生 | — | 會德豐地產有限公司前獨立非執行董事 |
| 黃仕進教授 | — | 與奧雅納工程顧問有業務往來 |

80. 小組委員會認為陸先生涉及直接的利益，應該暫時離席。由於黃教授並無直接介入這宗申請，小組委員會同意黃教授不涉及直接的利益，可以留在會議席上。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請的背景

- (a) 申請地點涉及一宗擬進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業用途)，並於二零一零年九月十日在有附帶條件下獲小組委員會批准的先前申請(編號 A/K22/9)；

建議

- (b) 擬進行住宅發展，包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業用途；
- (c) 申請人表示與根據申請編號 A/K22/9 而獲核准的計劃相比，包括地盤面積、地積比率及整體總樓面面積在內的發展參數並無改變。主要修訂項目列載如下：
 - (i) 住宅大廈的座向及形式有所改變，而這些都與環境緩解措施有關；
 - (ii) 處所的內部布局與座向有所改變，而這些都與環境緩解措施有關；
 - (iii) 住宅大廈由五幢增至六幢，而零售商場則由一座增至兩座；
 - (iv) 單位平均面積由 84 平方米增至 97.5 平方米；
 - (v) 單位數量上限由 911 個減至 784 個；
 - (vi) 上落客貨處由七個增至八個；
 - (vii) 私人休憩用地的位置有所改變，而這些並非與環境緩解措施有關；以及
 - (viii) 把兩道通風或觀景廊由 10 米擴闊至 15 米(其中一道走廊的方向由東南方改為東南偏東方)；
- (d) 一如先前獲核准的計劃，現時的計劃會在申請地點沿海旁的一邊闢設闊 20 米的海濱長廊附連登岸梯級及靠泊設施。該海濱長廊(登岸梯級除外)日後會歸還政府。海濱長廊(包括海堤)會由申請人建造，並在政府要求時歸還政府，而在此之前將由申請人負責管理，並全日 24 小時開放予公眾享用；
- (e) 擬議登岸梯級(包括其海堤部分和靠泊設施)會與面向海濱長廊的商業用途一同營運、管理及維修保養。日後的居民無須承擔登岸梯級的維修保養費用。登岸梯級及靠泊設施會由早上七時至晚上十時開放予公眾使用；

- (f) 毗連海濱長廊的地下處所的大部分範圍一般會後移約 1.5 米，而後移範圍的淨空高度為六米。沿後移範圍(包括鄰近第 1 座的整段外牆)會栽種美化環境植物，使該處環境與海濱長廊更加融合；

政府部門的主要意見

- (g) 地政總署九龍東區地政專員不反對這宗申請，並表示申請人建議建造一道闊 20 米的海濱長廊，而海濱長廊在歸還政府前會由其負責管理，並全日 24 小時開放予公眾享用。倘這項建議可以接受，在轉讓不分割業權前須把所涉範圍從申請地點中剔出。申請人提供的資料顯示，登岸梯級及靠泊設施會與面向海濱長廊的商業用途一同營運、管理及維修保養，並會於早上七時至晚上十時開放予公眾使用。由於申請人擬保留該範圍的業權，申請人和相關政府部門須在較後階段解決如何監管公眾使用海濱長廊的問題；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，並表示核准計劃(申請編號 A/K22/9)在建築物座向和對毗連海濱長廊的潛在景觀影響方面，較現時的計劃略勝一籌。不過，現時的計劃從城市設計角度而言並非不能接受，因為 i) 擬議的建築物高度為主水平基準上 100 米，符合啓德分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，亦與該區已規劃的建築物高度輪廓相配合；ii) 由於其中兩道建築物間距已擴闊至 15 米，加上西南緣闊九米的建築物間距以及中央高層建築羣內第 4 和第 5 座的空中花園，現時的計劃在景觀影響及景觀開揚度方面與核准計劃相若；iii) 第 1 座擬把地面層從海旁後移 1.5 米，而沿後移範圍會栽種高 1.5 至 3 米的灌木；
- (i) 發展局轄下的海港組表示，海濱事務委員會啓德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)曾在二零一一年三月三十一日的會議上討論現時的計劃，而專責小組的成員不反對計劃，並認為在通風及景觀開揚度等方面已有所改善；

- (j) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，前提是須保留就先前計劃施加的規劃許可附帶條件。至於交通噪音影響，申請人已承諾採取緩解噪音措施，例如為受影響的單位安裝六毫米窗格玻璃及空調設施，作為最後選擇。就此，他從技術性噪音評估的角度而言不反對這宗申請，而先前關於提交並落實緩解交通噪音措施的規劃許可附帶條件應予保留。不過，環保署署長關注採用單方向建築設計、廣泛使用固定玻璃及維修／清潔恆閉窗等擬議緩減噪音措施是否切實可行及其具體實施情況；
- (k) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)對這宗申請沒有負面意見，但留意到零售／餐飲處所與海濱長廊之間並無緩衝區。因此，他認為該處須預留 1.5 米的緩衝區，以避免商戶及長廊用途可能有所衝突；

公眾意見

- (1) 當局在法定公布期內接獲 16 份公眾意見，其中 14 份支持這宗申請，一份提出反對，餘下的一份就申請提出意見。文件第 9 段所詳載的相關意見，現撮載如下：

表示支持的意見

- (i) 與先前的計劃(申請編號 A/K22/9)相比，修訂計劃在通風、景觀影響及緩解交通噪音方面均有所改善；
- (ii) 有關建議包括闢設一道作消閑用途的海濱長廊，使「啟德發展計劃」已規劃的延綿海濱長廊得以完成。闢設海濱長廊容許人們前往和享用海濱，亦有利於該區將來的發展；
- (iii) 擬議發展會為該區的海濱區創設新地標；

- (iv) 擬議住宅發展因其建議密度遠低於啟德分區計劃大綱圖所訂商業發展的准許密度而與附近地區更加協調；
- (v) 逐步淘汰不相協調的貨倉和工業用途並以商業及住宅發展取代，可使該區的土地用途更多元化和更加協調；

表示反對的意見

- (vi) 由於建築物座數(此乃主要發展參數之一)增加，這宗申請應視作新的申請；
- (vii) 這宗擬作住宅發展的申請有違「商業」地帶的規劃意向。取消商業設施會令郵輪碼頭的配套設施減少，影響價值極高的辦公室的供應量，更可能會損害旅遊業。由於就業機會減少，啟德區的可持續發展空間會被削弱，而該區可能成為另一個無法自給自足的地區；
- (viii) 擬議天台水平為主水平基準上 100 米，但這個高度未有計及欄杆、天線裝置及其他屋宇設備的高度，因此應該不能接受；
- (ix) 發展內上落客貨處、走火層及空中花園的位置以及緊急車輛通道的裝飾鋪砌面可能並不恰當。此外，申請人並無指明前往海濱長廊的通道；
- (x) 海濱道公園遊人不多，不應視作具代表性的瞭望點。此外，亦須評估會對申請地點北面和東北面一帶(例如牛頭角上邨及鱷魚山)所造成的景觀影響；
- (xi) 須就毗鄰危險品倉的危險評估諮詢危險品主管當局(即消防處處長)的意見；

- (xii) 與先前的計劃相比，現時的計劃較不理想，因為沿申請地點外圍栽種的美化環境植物較少；發展因建築物數目增加而更顯龐大；以及能源耗用量會因屋宇設備增加而上升；
- (xiii) 須澄清減少單位數量可如何緩減住宅發展旁的工業大廈所造成的景觀影響；

意見

- (xiv) 觀塘公眾貨物裝卸區在啓德分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，以作海濱長廊發展，因此應盡快遷移；
 - (xv) 據申請書所載，擬議登岸梯級會建於現有土地上，並沒有涉及任何填海工程。在此情況下，保護海港協會表示不會就申請提出反對，但指出因這宗申請而需進行的擬議填海工程必須符合《保護海港條例》的規定；以及
- (m) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估現撮載如下：
- (i) 現時的計劃保留了先前獲核准計劃(編號 A/K22/9)的主要發展參數，包括高層建築物的地積比率、建築物高度、上蓋面積限制及樓層用途。此外，亦有保留基本設計特色，包括不建造平台和把停車場設於地庫、在中央高層建築羣內闢設空中花園／走火層，以及設有三個高層建築羣附連三道通風廊；
 - (ii) 一如先前的計劃，申請人會在申請地點內闢設闊 20 米而面積約為 3 786 平方米的海濱長廊，並會在政府要求時把海濱長廊歸還政府。申請人已承諾在歸還海濱長廊前，自行斥資美化、管理及維修保養海濱長廊，並把海濱長廊開放予公眾享用。海濱長廊內面積

為 35 平方米的擬議登岸梯級會由申請人負責建造，並與擬議零售用途一同營運／管理／維修保養。一如申請人所表示，日後的居民無須承擔登岸梯級(包括其海堤部分)的維修保養費用。作靠泊用途的登岸梯級會由早上七時至晚上十時開放予公眾使用；

- (iii) 現時的計劃提出了多項修訂，主要包括因擴闊高層建築羣之間的兩道走廊和重定走廊方向而改變住宅大廈的座向／形式；在西面的高層建築羣內增加一幢住宅大廈；改變住宅單位的座向、布局、面積和數量；以及把申請地點東南隅的單幢零售商場分拆為兩幢。其他修改是因應建築物的座向／形式改變和加建住宅大廈而作出的相應修改，包括為新增的住宅大廈增闢一個上落客貨處，以及改變休憩用地的位置／布局；

建築物的座向／形式及住宅大廈的數目有所改變

- (iv) 現時的計劃把位於兩個建築羣之間的兩道走廊由 10 米擴闊至 15 米，並把其中一道走廊的走向由東南方重定為東南偏東方。作出這樣的修改實際上是為了回應就先前計劃提出的一項要求，即須探討進一步改善通風／景觀開揚度和盡量擴闊建築物間距的機會。擴闊走廊和重定走向無可避免地令住宅大廈的座向／形式改變。從文件的繪圖 A-5 可見，收納兩道經擴闊的走廊會對申請地點造成更多局限，並且限制了可用作興建高樓的空間。在緊連公眾海濱長廊的位置加建一幢住宅大廈(T1)，能充分利用可用作興建高樓的空間；

- (v) 從通風角度而言，配合每年盛行風風向的通風廊經擴闊後將有助改善毗鄰核心區(特別是臨澤街一帶)的通風。從景觀影響的角度而言，建築物間距經擴闊和重定走向後，從日後位於申請地點東南偏東面的海濱長廊眺

望，會有較佳的視野。根據申請人提交的景觀影響評估，現時的計劃在景觀影響及開揚度方面與核准計劃相若；

- (vi) 對於有人關注高層建築物 T1 的座向會對日後建成的闊 20 米海濱長廊造成景觀影響，申請人已建議多項緩減影響措施(包括把毗連海濱長廊的地下處所的大部分範圍後移 1.5 米，而後移範圍的淨空高度為六米)，使發展項目與海濱長廊更加融合；
- (vii) 相關政府部門(包括建築署署長、環保署署長、康文署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對改變住宅大廈的座向／形式與數目沒有負面意見。海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組認為在通風及景觀開揚度等方面均有所改善；

單位面積和數量有所改變

- (viii) 申請人表示臨向啓興道及觀塘繞道的單位須面對交通噪音和景觀影響，而在重定建築物的方向後，已可避免／盡量避免提供此類單位。就此，高層建築羣內會有較少可作可居住房間的建築物臨街面，單位數量因而減少。重定高層建築物的方向，加上減少面向行車道的單位數量和收納緩解噪音措施，將有助達到更高的符合噪音標準比率。相關政府部門對減少單位數量沒有反對意見；

零售商場的座數有所改變

- (ix) 申請人表示原來的單幢零售商場已一分為二，以便沿緊連海濱長廊的申請地點界線延長作零售用途的臨街面。申請人為回應康文署署長提出的意見，已承諾在商店範圍內經營零售／餐飲活動，避免商店經營與海濱長廊的用途可能產生衝突。相關政府部門對加建零售商場沒有負面意見；

美化環境事宜

- (x) 現時的計劃已把無遮蓋的綠化覆蓋率由 17% 盡量提升至 19%，而整體綠化覆蓋率仍維持在 25%。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對現時的計劃。文件第 11.2(d) 段建議訂定規劃許可附帶附件，要求申請人提交並落實包括綠化覆蓋圖在內的園境設計圖；

技術事宜

- (xi) 所提交的環境影響評估、交通影響評估、排水及排污影響評估和危險影響評估得出了一個結論，就是建議修訂不會對附近地區及基建網絡造成重大負面影響。相關政府部門(包括運輸署署長、機電工程署署長及環保署署長)對申請人提交的技術評估沒有反對或負面意見；
- (xii) 對於環保署署長關注採用單方向建築設計、廣泛使用固定玻璃及維修／清潔恆閉窗等措施是否切實可行及其具體實施情況，建築圖則會收納關於採用單方向建築設計和安裝固定玻璃的措施，以供政府批准。根據申請人提供的資料(載於文件附錄 Ia)，大廈公契會訂明可上鎖恆閉窗只可在進行清潔／維修時才開啓，以供居民遵循；

對公眾意見所作的回應

- (xiii) 「商業(2)」地帶的「註釋」提供彈性，容許申請人在妥為解決所有環境問題的前提下，為密度較低(5 倍地積比率)的住宅發展項目申請規劃許可；
- (xiv) 擬議的建築物高度為主水平基準上 100 米(以主天台水平計)，符合啟德分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；

- (xv) 運輸署署長和消防處處長對發展內上落客貨處及走火層的位置以及緊急車輛通道的裝飾鋪砌面並無特別意見。設計詳情會在提交建築圖則的階段再作考慮；
- (xvi) 關於評估對牛頭角上邨及鱷魚山所造成的景觀影響的建議，當局着力於保護公眾眺望的視野，特別是市民或遊客易於到達和經常前往的瞭望點，而非着力於保護私人眺望的視野。易受影響的公眾觀景者從最受影響的瞭望點眺望的視野會如何受到影響，正是視覺影響評估的首要項目；
- (xvii) 關於前往海濱長廊的通道，申請人在先前的計劃中已建議容許公眾從海濱道前往海濱長廊。倘申請獲得批准，會收納就先前許可附加的一項指引性質條款，即申請人須就關設伸延自海濱道的公眾通道與康文署署長聯絡；
- (xviii) 一如空氣流通評估所說明，關設空中花園的用意在於改善低層的通風；
- (xix) 對於有意見認為在現時的計劃下，沿申請地點的外圍會有較少美化環境樹木，須注意無遮蓋綠化面積已由 17% 增加至 19%，而整體綠化覆蓋率仍維持在 25%。當局會告知申請人探討進行垂直綠化及沿緊連海濱長廊的申請地點界線栽種樹木的機會；
- (xx) 規劃署已就根據先前計劃和現時的計劃而對毗鄰危險品倉作出的危險評估諮詢消防處處長，而消防處處長並無任何意見。環保署署長及機電工程署署長對相關危險評估亦無負面意見；
- (xxi) 對於建築物數目增加而單位數量減少，申請人解釋臨向啓興道及觀塘繞道的單位須面對

交通噪音和景觀影響，而在重定建築物的方向後，已可避免／盡量避免提供此類單位。就此，高層建築羣內會有較少可作可居住房間的建築物臨街面，單位數量因而減少；以及

- (xxii) 對於有意見認為在現時的計劃下，擬議發展會因建築物數目增加而更顯龐大並會耗用更多能源，相關政府部門(包括環保署署長、康文署署長、建築署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對改變住宅大廈的座向／形式與數目並無負面意見。

82. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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六月十七日止。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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 須設計及提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，在政府提出要求時把公眾海濱長廊歸還政府。在政府要求歸還前，海濱長廊將由申請人管理及保養，並開放予公眾享用；
- (c) 須容許本地船隻的登岸梯級作公共用途，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (d) 須提交並落實包括綠化覆蓋圖在內的園境設計總圖及緩減景觀影響措施，使擬議發展與日後的海濱長廊更加融合，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 須為擬議發展設計並落實緩解交通噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在氬氣轉運站遷移之前不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；
- (g) 在觀塘公眾貨物裝卸區關閉，或申請地點與觀塘公眾貨物裝卸區之間設置緩衝距離，而有關情況符合環境保護署署長或城規會的要求之前，不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；
- (h) 在申請人提交臭味影響評估，而有關情況符合環境保護署署長或城規會的要求之前，不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；以及
- (i) 須設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就規劃許可附帶條件(f)和(g)項而言，申請人須充分注意氬氣轉運站可能延遲遷移，或觀塘公眾貨物裝卸區可能延遲關閉的風險。兩者均非申請人可以控制，卻會直接影響擬議發展；
- (b) 留意九龍東區地政專員的意見，即申請人須以換地形式為三個地段提交修改契約申請，以落實擬議發展，而當局只會在決定性因素，包括氬氣轉運站及觀塘公眾貨物裝卸區的搬遷計劃等明朗化／獲肯定後才處理修改契約申請；
- (c) 須就登岸梯級在契約修訂階段的管理及維修保養責任與九龍東區地政專員聯絡；
- (d) 須留意批准這宗申請，並不表示按照《可持續建築設計指引》的規定而就擬議發展建議的建築設計元

素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准，而現時的計劃需作出重大修改，申請人或須向城規會提交新的規劃申請；

- (e) 須與土木工程拓展署九龍拓展處處長聯絡，確保擬議發展(包括登岸梯級)不會影響日後落實擬議海濱長廊(已在啓德分區計劃大綱圖上劃定範圍)沿岸可能設置環保交通運輸系統的計劃；
- (f) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即須接駁污水渠，以及為任何將會用作食物處理的店鋪提供適當的隔油池／缸；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須促進申請地點上樹木的進一步成長、探討進行垂直綠化及沿緊連海濱長廊的界線栽種樹木的機會，以及在詳細設計階段在公眾海濱長廊增加綠化設施；
- (h) 須就關設伸延自海濱道的公眾通道以及公眾海濱長廊的建造及移交時間表，與康樂及文化事務署署長聯絡；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即須依循由建築事務監督負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂有關緊急車輛通道的安排。

[主謝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詢問，她於此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/273 擬在劃為「其他指定用途」註明「商
貿」地帶的九龍灣宏開道 19 號健力工業
大廈地下 1 號工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第
A/K13/273 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把一幢現有工業大廈的地下作「商店及服務行業」用途，總樓面面積約為 84.414 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，並且在有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，讓現有工業樓宇或工業-辦公樓宇的用途可更具彈性。有關樓宇的地下單位及該區其他工業樓宇曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成重大的負

面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。有關樓宇獲小組委員會批准作「商店及服務行業」用途的商業總樓面面積為 259.662 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，商業總樓面面積將為 344.076 平方米，低於就設有花灑系統的工業樓宇地下所訂定的最大准許上限(460 平方米)。就此，消防處處長不反對這宗申請。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年六月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議用途向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或契約修訂；
- (b) 委任一名認可人士就更改用途／改裝工程建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處

所與地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及

- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須注意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 APP-47》，當中述明建築事務監督並無權力就違例建築工程給予具追溯力的批准或施工同意書；以及
- (d) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的詢問。蕭先生此時離席。]

[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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/652 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘興業街 12 號永泰中心(前座)地下第二部分經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/652 號)

89. 秘書表示，這宗申請由 Traces Ltd. 代表俊盛企業有限公司提交。劉文君女士為 Traces Ltd. 的股東，她已就此議項申報利益。小組委員會同意劉女士涉及直接利益，必須暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

90. 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) 擬在一幢現有工業樓宇的地下經營商店及服務行業，總樓面面積為 37.805 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請但沒有提供理由的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，並且在有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，讓現有工業樓宇或工業-辦公樓宇的用途可更具彈性。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。有關樓宇地下沒有獲批准作「商店及服務行業」用途的同類申請。倘小組委員會批准這宗申請，商業總樓面面積將為 37.805 平方米，低於就設有花灑系統的工業樓宇地下所訂定的最大准許上限(460 平方米)。就此，消防處處長不反對這宗申請。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年六月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的擬議商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (b) 委任一名認可人士就更改用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 當局注意到擬議工程可能阻塞地下處所餘下部分的逃生路線。申請人須解釋根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條而提供的逃生路線；
 - (ii) 根據《1996年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所與處所餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／板；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物，而批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，以移除所有違例工程；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須：
 - (i) 為有關工業樓宇地下第一部分增設一個消防喉轆；以及
 - (ii) 遵守由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。

[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詢問。廖先生此時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多幅海旁地段及毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途)及略為放寬建築物高度及地積比率限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96E 號)

94. 秘書表示，這宗申請由 Main Wealth Development Ltd. 提交，並由奧雅納工程顧問香港有限公司擔任顧問。Main Wealth Development Ltd. 是油塘海旁地段擁有人的合資企業，而該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、恒隆發展有限公司、太古地產有限公司、會德豐地產有限公司、中建企業有

限公司、Moreland Ltd.及富輝企業有限公司，以下委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生 - 現時與新鴻基、恒基和太古地產有限公司有業務往來
- 方和先生 - 現時與新鴻基有業務往來
- 陸觀豪先生 - 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事
- 劉文君女士 - 新鴻基前僱員
- 梁宏正先生 - 一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒基主席家人的私人捐獻
- 黃仕進教授 - 現時與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來

95. 秘書表示由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，有關委員可留席。

96. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月三十一日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間處理各政府部門的意見。

97. 秘書表示，這是申請人自二零一零年三月二十六日提交規劃申請以來第六次要求延期。不過，鑑於有關的綜合重建項目規模龐大而且複雜，加上申請人現正積極與各政府部門商討解決尚未處理的事項，因此委員可考慮應否延期處理申請。倘若小組委員會決定不延期考慮申請，則申請會在下次會議提交小組委員會考慮。

98. 一名委員表示，鑑於涉及的綜合重建項目甚為複雜，這宗申請可予延期，讓申請人有更多時間處理待決事項，其他委員亦認同此看法。

99. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請須在收到申請人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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/K 7/103

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的何文田忠孝街 81 號闢設教育機構

(都會規劃小組委員會文件第 A/K 7/103 號)

100. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年六月二日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間處理政府部門的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請須在收到申請人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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 24

其他事項

[公開會議]

102. 餘無別事，會議於中午十二時結束。