

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年九月二日上午九時舉行的

第 449 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

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

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

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
蘇應亮先生

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年八月十九日第 448 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」)二零一一年八月十九日第 448 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]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/2

申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》，把荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/2 號)

3. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有足夠的時間處理運輸署署長及警務處處長就申請所提出的意見。

4. 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。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/K5/707 擬在劃為「其他指定用途」註明
 「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 794 號地下
 (部分)經營商店及服務行業
 (都會規劃小組委員會文件第 A/K5/707 號)

5. 秘書報告說，申請由陳旭明測計師行有限公司所代表的潮坊有限公司提交。陳旭明先生是陳旭明測計師行有限公司的董事，他已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 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) 擬議商店及服務行業；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；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。這宗申請的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，而且與所涉工業大廈的其他用途(主要包括各類型的商業運作)並非不相協調，亦符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」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、環境及基建設施方面對所涉大廈內及毗鄰地區的發展造成負面影響。所涉大廈地下的合計商用樓面面積的最大准許上限為 230 平方米，倘這宗申請獲得批准，所涉大廈地下獲小組委員會批准的合計商用樓面面積將為 191.80 平方米，並沒有超出最大准許面積上限(230 平方米)。

7. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

8. 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二零一三年九月二日止，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) 在有關用途投入運作前提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途投入運作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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：
- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書或修訂契約；
 - (b) 留意消防處處長的意見，即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；
 - (c) 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》；
 - (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (i) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及
 - (ii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；
 - (e) 留意環境保護署署長的意見，即須遵守《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味小冊子》的規定，以及採取最佳的實際管制措施，以免油煙及煮食氣味造成空氣污染；以及
 - (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證，才可開始經營食物業或其他須根據食物環境衛生署所執行的相關法例經營的行業。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/K5/708 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍青山道 489-491 號香港工業中心 A 座地下 A9 及 A10 工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/708 號)

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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；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。這宗申請的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，而且與所涉工業大廈的其他用途(主要包括地下的陳列室及一間工廠食堂，以及上層附屬於工業／貿易公司的工場和辦公室)並非不相協調，亦符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」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、環境及基建設施方面對所涉大廈內及毗鄰地區的發展造成負面影響。所涉工業大廈地下的合計商用樓面面積的最大准許上限為 460 平方米。倘這宗申請獲得批准，所涉大廈地下獲小組委員會批准的合計

商用樓面面積將為 404 平方米，並沒有超出最大准許面積上限(460 平方米)。自上一宗作商店及服務行業用途(成衣陳列室)的申請(編號 A/K5/670)於二零零九年三月十三日獲小組委員會批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，以支持小組委員會偏離先前的決定。

11. 主席在回應一名委員的提問時根據文件第 4 段表示，城規會規劃指引編號 22D 於二零零七年九月頒布。

商議部分

12. 一名委員根據文件的圖 A-2a，詢問當局會否對所涉大廈地下(A6 單位)未有向城規會取得有效規劃許可的物業代理採取執行管制行動。主席指長沙灣區先前並不屬於發展審批地區圖的涵蓋範圍，因此規劃事務監督沒有權對不符合有關分區計劃大綱圖的發展和用途採取執行管制行動。然而，地政總署可根據契約條件採取執行管制行動。林惠霞女士補充說，倘有關的用途不符合契約條件，地政總署會對有關發展採取適當的執行契約條款行動。主席表示，應向地政總署轉達相關資料，以便跟進。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

13. 主席在回應一名委員的提問時表示，城規會規劃指引編號 22D 只適用於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展，但不適用於「工業」地帶內的發展。他繼而指出九龍區大部分劃為「工業」地帶的地區已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以容許現有工業樓宇及工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)的用途有較大彈性，以及促進作商業及非污染工業用途的建築物的發展。彈性增加將無可避免地導致工業及工辦樓宇內有更多工業及商業用途混雜的情況出現，而消防處關注到這些建築物地下的商業用途增加會帶來火警風險。就此，消防處訂定了一套規定，即現有工業／工辦樓宇地下的合計商用樓面面積不得超出 460 平方米(設有噴灑系統)及 230 平方米(不設噴灑系統)。收納了消防處的有關規定的城規會規劃指引編號 22D 一直有效地協助城規會評估此等規劃申請。雖然規劃事務監督沒有權對先前不屬於發展審批地區圖的涵蓋範圍的市

區和新市鎮採取執行管制行動，但地政總署會向工業或工辦樓宇內的商業活動經營者發出警告，並建議他們向城規會申請規劃許可(如他們未有取得許可)。秘書補充說，另一套指引，即城市規劃委員會有關「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規劃指引(規劃指引編號 25D)適用於「工業」地帶。消防處的代表過去曾獲邀到城規會解釋他們所關注的消防安全問題，以及為建築物所訂定的相應限制(設有噴灑系統的樓宇限為 460 平方米，不設噴灑系統的樓宇限為 230 平方米)。

14. 同一名委員詢問城規會規劃指引編號 22D 及 25D 會否與政府近年為活化舊工業大廈而採取的措施有抵觸。主席表示，由於對工業用地的需求下降，以及預計日後經濟會進一步轉型，故城規會已把約 200 公頃的工業用地改劃為其他用途，包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶。為了進一步推動重建及整幢改裝未盡其用的工業大廈，行政長官於二零零九至二零一零年的施政報告中宣布了一系列措施，以促進此等轉變過程，包括例如改變整幢現有工業大廈的用途可免繳豁免費用。城規會規劃指引編號 22D 及 25D 分別詳細解釋「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內所准許的用途，目標與政府活化工業大廈的措施一致，都是促進把未盡其用的工業大廈改裝作其他用途。

15. 秘書在回應同一名委員的提問時表示，根據城規會規劃指引編號 25D，工業或工辦樓宇地下的合計商用樓面面積的最大准許上限(230 平方米／460 平方米)亦適用於「工業」地帶。

16. 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二零一三年九月二日止，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) 在有關用途投入運作前提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如有有關用途投入運作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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即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；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及
 - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證，才可開始經營食物業或其他須根據食物環境衛生署所執行的相關法例經營的行業。

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/229 擬在劃為「商業」地帶的尖沙咀加連威老道
98 號東海商業中心地庫一層 B105-B122、
B131-B132 和咖啡店 A 及地下 16 號舖
經營商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/229 號)

18. 陸觀豪先生備悉香港中文大學(下稱「中大」)專業進修學院正佔用毗連申請處所的處所並已就擬議場所提出反對，遂就此議項申報利益，因為他是中大校董會的成員。此外，何培斌教授亦就此議項申報利益，因為他是中大專業進修諮詢委員會的主席。委員同意陸先生涉及間接的利益，應可留在會議席上，而何培斌教授則涉及直接的利益，應在此議項的簡介和商議部分中暫時離席。

[何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

19. 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) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三星期內接獲 683 份反對申請的公眾意見書。該等意見書由所涉樓宇的使用者提交，包括中大專業進修學院、一名區議員和市民。他們反對這宗申請的主要理由如下：

- (i) 該場所與包括中大專業進修學院和鄰近博物館、公眾休憩用地及尖沙咀東部海濱長廊在內的現有用途不相協調，亦會對有關樓宇的其他使用者造成滋擾和引起治安問題；
 - (ii) 該場所有違公契及消防安全規例的規定，亦可能會影響所涉樓宇的供水；以及
 - (iii) 該場所會對所涉樓宇的物業價值造成負面影響。
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議場所附近的地區主要屬商業性質。該場所佔用一幢現有商辦樓宇地下一個單位和地庫一層的部分範圍。在同一地庫層內位於申請處所旁邊有一間教育機構。雖然擬議場所的入口會設於加連威老道且設有通往地庫的樓梯，但該場所也可經為整幢樓宇而設的升降機和樓梯前往。該場所亦會與毗連的教育機構共用升降機大堂。有人關注擬議場所可能會對所涉樓宇的其他使用者造成滋擾，因為申請人沒有為該場所提供專用通道。當局曾接獲區內人士就擬議場所提出的強烈反對意見。在此情況下，有關處所不宜用作擬議場所，因為該場所與設於同一地庫層的毗連教育機構並非完全協調，也不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 14B)所列載的規劃準則。規劃署就不支持這宗申請提出的理由載於文件第 12.1(a)及(b)段，但第 12.1(b)段(英文本)中“an”一字應予刪除。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

20. 蘇先生在回應副主席的詢問時表示，申請處所並不涉及任何擬作商營浴室及按摩院的先前申請。

21. 蘇先生在回應一名委員的詢問時表示，根據申請人提交的文件，所涉處所可經連接有關樓宇地下層與地庫層的現有扶手電梯前往。

商議部分

22. 副主席表示他不支持這宗申請，因為擬議商營浴室及按摩院會與所涉商業樓宇地庫層的毗連教育機構及該商業樓宇其他處所共用部分通道路線。就此，他備悉當局接獲了大量反對申請的公眾意見書。

23. 蘇先生在回應主席的詢問時表示，為反對申請而提交意見書的市民主要是所涉商業樓宇的使用者。

24. 對於主席提出的另一問題，蘇先生在回應時表示城規會規劃指引編號 14B 訂明，商住樓宇內擬設的浴室及按摩院必須設有分隔的通道，避免對樓宇內的其他佔用人造成滋擾。然而，該指引並無就擬設於商業樓宇內的商營浴室及按摩院訂定同樣的規定。

25. 一名委員詢問可否關閉升降機和其他共用的通道路線，使有關場所只可經由一條專用通道前往。蘇先生表示可能須設有升降機和樓梯，以符合消防安全規定，並為殘疾人士提供暢通無阻的通道。為免要與同一樓宇的其他使用者共用通道路線，其他同類申請的申請人建議在相關出入口設置保安崗位，令有關樓宇的其他使用者改用不同的入口。然而，沒有人就申請提交上述建議。

26. 一名委員表示擬議商營浴室及按摩院可經設於加連威老道的專用入口前往，亦可經為整幢商業樓宇而設的正門、升降機及樓梯前往。由於設有這些共用的通道路線，擬議場所很可能會對毗連的教育機構及有關樓宇的其他使用者造成滋擾，因為擬議場所的一些顧客可能屬意使用升降機而非專用通道。有關樓宇現時的使用者(包括教育機構)所關注的問題，已在反對申請的大量公眾意見書中反映。擬議商營浴室及按摩院因與毗連的教育機構不相協調和可能對有關樓宇的其他使用者造成滋擾而不能獲接納。其他委員普遍贊同上述意見。

27. 蘇先生在回應一名委員的詢問時表示，申請處所先前用作餐廳和咖啡店。該名委員又詢問倘擬議場所把部分通道路線隔開，以作為本身的專用通道路線，則該教育機構的緊急通道是否足夠。蘇先生表示申請人沒有就申請處所的緊急通道向小組委員會提供充分資料。就此，消防處處長表示只會在收到正式提交的一般建築圖則後才提供更詳細的意見。

28. 一名委員考慮到擬議場所或與該教育機構不相協調，並考慮到於傍晚或晚上課堂期間會有女學生在所涉地庫層的相關範圍，故不支持這宗申請。

29. 蘇先生在回應一名委員的詢問時表示，他不知道先前是否有毗連教育機構的擬設商營浴室及按摩院獲批給規劃許可。由於「教育機構」在「商業」地帶內屬經常准許的用途，規劃署也許沒有有關此地帶內「教育機構」用途的歷史的詳細記錄。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並同意修訂有關理由。經修訂的拒絕理由如下：

- (a) 擬議商營浴室及按摩院與所涉樓宇內的教育機構不相協調，因此並不可取；以及
- (b) 由於申請處所和所涉樓宇內其他的處所會共用部分通道路線，擬議商營浴室及按摩院會對所涉樓宇內的其他使用者造成滋擾。

[何培斌教授此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/198

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及
「休憩用地」地帶的油麻地白加士街
91-105 號略為放寬地積比率限制，
以作准許的綜合商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/198 號)

31. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以處理政府各部門提出的意見。

32. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意這宗申請應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。小組委員亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/199

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地碧街 33-39A 號永華大廈一樓
[九龍內地段第 8897 號餘段及第 9071 號餘段]
興建酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/199 號)

簡介和提問部分

33. 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) 擬議酒店(賓館)用途；
- (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意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而油尖旺民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不支持申請。有關處所位於所涉大廈一樓，而二樓至八樓則作住用用途。雖然有關處所可由碧街經通往一樓平台的獨立樓梯前往，但也可通過兩道樓梯前往，分別位於面向砵蘭街的地下主要入口及西面後巷的通道，而大廈所有使用者均可使用該兩道樓梯。就這方面，申請人並無提供任何資料，說明如何避免上層的住宅用途受所涉大廈另外兩道共用的樓梯所影響，在此情況下，擬議酒店／賓館與二樓至八樓的住用用途不相協調，因為其經營或會對所涉大廈的居民構成滋擾。批准這宗申請會為其他在綜合商業／住宅用途樓宇進行酒店／賓館用途的同類申請立下不良先例，令賓館用途滲入「住宅(甲類)」地帶內的綜合用途樓宇，因為擬議賓館會與其他樓層的住宅用途共用現有樓梯，或會對有關大廈的居民構成滋擾。此外，部分擬議客房並沒有任何窗戶，而申請人並沒有表示會安裝空氣調節系統。就擬議賓館用途而言，擬議布局既不合理，又不適當。

34. 蘇先生在回應一名委員的問題時表示，通往碧街的樓梯是獨立通道，由擬議賓館專用。不過，另外兩道樓梯會由擬議賓館及大廈的其他使用者共用。

35. 蘇先生在回答一名委員的問題時提述繪圖 A-1，並指出擬議賓館的服務櫃檯靠近通往砵蘭街的樓梯。這名委員表示，

根據服務櫃枱所在位置，位於砵蘭街入口供有關大廈上層的住宅單位使用的樓梯，可能是擬議賓館的主要出入口。

36. 一名委員注意到這宗申請於二零一一年七月提交，但經修訂平面圖（附加服務櫃枱及通往碧街的樓梯）於二零一一年八月提交，他詢問碧街的樓梯是否屬違例結構。蘇先生表示有關樓梯已獲建築事務監督批准。申請人於二零一一年八月提交經修訂文件時加上樓梯，是因為他在原先提交城規會的平面圖上忘記標示樓梯。

商議部分

37. 一名委員表示除了碧街的獨立通道外，前往擬議賓館的顧客也可通過位於砵蘭街主要入口的樓梯及西面後巷的樓梯進入賓館。該大廈其他佔用人也可使用該兩道樓梯。由於共用通道，擬議賓館與二樓至八樓的住用用途不相協調，因為其經營會對有關大廈的居民構成滋擾。因此，有關申請不獲支持。其他委員同意上述意見。

38. 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 11 段的拒絕理由，並同意修訂拒絕理由的字眼。經修訂的理由如下：

- (a) 擬議酒店／賓館與所涉樓宇內的住用用途不相協調，理由是會共用樓宇的現有樓梯，並會對上層的居民構成滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他作酒店／賓館用途的同類申請立下不良先例，令賓館用途滲入與其他樓層的住宅用途共用現有樓梯的綜合用途樓宇內。

[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。他於此時離席。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/373 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的葵涌打磚坪街 26 至 38 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/373 號)

39. 秘書報告說，這宗申請由陳旭明測計師行有限公司所代表的 CRM One Ltd. 提交，而陳旭明先生已就此議項申報利益，因為他是該測計師行的董事。委員備悉陳旭明先生已暫時離席。

40. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間因應運輸署的意見修訂並更新已提交的交通影響評估。

41. 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。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/374 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的葵涌圳邊街 15 至 19 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/374 號)

42. 秘書報告說，這宗申請由陳旭明測計師行有限公司所代表的六福酒店有限公司提交，而陳旭明先生已就此議項申報利益，因為他是該測計師行的董事。委員備悉陳旭明先生已暫時離席。

43. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間因應運輸署的意見修訂並更新已提交的交通影響評估。

44. 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。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀參加會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/103 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
荃灣汀九青山公路 291 號第 399 約地段
第 408 號及其增批部分略為放寬地積比率
限制(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，
以作准許的「屋宇」發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/103 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬把地積比率限制由 0.4 倍略為放寬至 0.75 倍，
以作准許的「屋宇」發展；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，她對申請人提交的交通噪音影響評估報告沒有意見，也不反對有關建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，因為擬議屋宇的規模相對較小，不大可能會對區內的景觀造成重大影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見，表示支持申請。提意見人認為，《建築物條例》所核准的住用地積比率應適用於申請地點和汀九海傍其他用地的重建項目；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關發展的擬議規模和密度與附近低層和低密度的住宅發展互相協調。根據分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，「住宅(丙類)」地帶內發展項目的最高地積比率可由 0.4 倍增加至 0.75 倍，但前提是青山公路對擬議發展所造成的噪音影響會予以紓緩，而有關情況必須符合城規會的要求。為支持這宗申請，申請人已提交交通噪音影響評估報告，並採取自我保護的建築布局，以減少青山公路的交通噪音。在這方面，環保署署長不反對申請。

46. 一名委員詢問為荃灣西部分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制引入兩級制的背景。吳國添先生在回應時表示，申請地點於一九八九年劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度為三層(包括停車場)。經考慮規劃署所進行的土地用途檢討的結果後，城規會同意為有關「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制引入兩級制，並於二零零三年七月八日修訂荃灣西部分區計劃大綱圖。按照「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，如根據《城市規劃條例》第 16 條獲城規會批給規劃許可，最高地積比率可由 0.4 倍最多增至 0.75 倍，但前提是青山公路對擬議發展所造成的噪音影響可予以緩紓，而有關情況必須符合城規會的要求。自此之後，申請地點的用途地帶劃分及其發展限制一直沒有改變。

商議部分

47. 一名委員詢問把「住宅(丙類)」地帶的最高地積比率訂為 0.4 倍是否常見。主席說，一般而言，「住宅(丙類)」地帶的最高地積比率訂為 0.4 倍，但亦有一些例外的情況，最高地積比率會高於 0.4 倍，其中一個例子就是壽臣山區內的「住宅(丙類)」地帶。

48. 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九月二日止。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) 設計並提供消滅噪音措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人須留意：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例；
- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須在申請地點範圍內或附近勘察所有岩土地物是否穩固；以及
- (c) 地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須為通往樓高兩層的擬建屋宇的擬議樓梯申請修訂契約或短期租約。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/114

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
青衣青衣路 20、20A 及 22 號
香港專業教育學院(青衣分校)
(青衣市地段第 123 號)
關設住宿機構(學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/114 號)

50. 秘書報告說，這宗申請由奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)所代表的職業訓練局(下稱「職訓局」)提交。黃仕進教授已就此議項申報利益，因為他目前與奧雅納有業務往來，而梁宏正先生亦已就此議項申報利益，因為其父親是職訓局主席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，黃教授和梁先生可留在會議席上。

51. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備補充資料以處理政府部門的意見。

52. 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。

[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。]

港島區

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀參加會議。]

[黃仕進教授此時暫時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/86 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
中環四號、五號和六號碼頭上層(部分)
經營商店及服務行業(美容院、快餐店、
服務行業、零售商店、陳列室
(汽車陳列室除外))和食肆(酒樓餐廳)及
設置公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/86 號)

53. 秘書報告說，這宗申請由運輸署提交。杜錦標先生是運輸署的代表，已就此議項申報利益。梁剛銳先生亦已就此議項申報利益，因為他是海濱事務委員會的交替會員，代表香港運輸物流學會，而又曾在海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)參與討論相關建議。由於專責小組沒有通過相關建議的動議，委員認為梁剛銳先生只涉及間接利益，可留在會議席上。

[杜錦標先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[劉文君女士此時暫時離席。]

- (b) 擬經營商店及服務行業(美容院、快餐店、服務行業、零售商店、陳列室(汽車陳列室除外))和食肆(酒樓餐廳)並設置公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署署長港島及離島拓展處處長認為，為免影響當局擬待於二零一二年動工加建的樓層的最終設計完成後才對碼頭日後的用途和營運作出全盤考慮，就這宗申請批給臨時性質的許可實屬審慎的做法。發展局海港組表示，有一名海濱事務委員會的成員支持申請。不過，對於有關公眾通道和開放予公眾使用的範圍的布局設計欠缺詳細資料，該名成員表示關注。電訊管理局總監支持這宗申請，理由是當局應容許設置電訊無線電發射站，以改善維多利亞港和中環的流動電話服務；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提出的公眾意見，表示支持這宗申請。然而，對於有關公眾通道和開放予公眾使用的範圍的布局設計欠缺詳細資料，提意見人表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。「中環新海濱城市設計研究」(下稱「研究」)涵蓋所涉「綜合發展區(2)」用地，有關研究於二零一一年四月完成。在該三個碼頭上層進行商店及服務行業(美容院、快餐店、服務行業、零售商店、陳列室(汽車陳列室除外))和食肆(酒樓餐廳)用途的建議大致符合有關研究所建議的設計概念和用途。電訊管理局總監認為，當局應容許設置電訊無線電發射站，以改善中環的流動電話服務。有關用途與現有的碼頭用途並非不相協調，不大可能會干擾碼頭的運作和乘客的流通情況。根據上述研究，中環四號至六號碼頭上會加建一層半的商用樓面空間。土木工程拓展署表示，為免影響當局對碼頭日後的用途和營運作出全盤考慮，就這宗申請批給臨時性質的許可實屬審慎的做法。為了配合加建樓層工程擬於二零一五年竣工，建議批給

為期四年的臨時許可。至於有意見認為公眾通道和開放予公眾使用的範圍的布局設計欠缺詳細資料，申請人已作出回應，表示有關公眾通道的安排會視乎日後租戶所建議的布局設計而定，在任何情況下均不會阻礙公眾出入。規劃署就此建議訂定規劃許可附帶條件，要求提交申請處所的平面圖。

55. 一名委員提述圖 A-3 至 A-5 並詢問何以申請地點先前涉及一項臨時規劃許可，但碼頭上層看似空置。靳女士說，在小組委員會批出先前的臨時規劃許可後，申請地點曾用作餐廳，但該餐廳其後結業，而有關地點目前空置。

56. 一名委員提述圖 A-2 並詢問有關碼頭附近的「政府、機構或社區」用地、「綜合發展區(2)」用地和「商業」用地是否有任何發展建議。靳女士表示，有關「政府、機構或社區」用地目前用作電力支站，而有關「綜合發展區(2)」用地和「商業」用地現正用作巴士總站。根據上述研究，劃為「綜合發展區(2)」地帶和「商業」地帶的範圍會成為海濱區的文娛樞紐。

商議部分

57. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為四年，至二零一五年九月二日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交申請處所的平面圖，而有關平面圖必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 落實排污影響評估所指定的區內排污改善／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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人須留意：

- (a) 政府產業署的意見，即租戶須取得運輸署就有關租約的擬議用途批出商業特許權的同意書；
- (b) 食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，即如涉及公眾娛樂活動，須取得臨時公眾娛樂場所牌照，而若進行食物業活動，則須取得食環署署長簽發的牌照／許可證；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人及／或擬議用途日後的營辦商有責任保證空調系統和鮮風入口會妥為設計、擺放、裝置和運作，以確保擬議用途不會因附近渡輪排放的氣體而令公眾受到不可接受的空氣質素影響，而且申請人及／或日後的營辦商須遵守相關環境污染管制條例的規定；以及
- (d) 運輸署署長的意見，即日後的租戶須在非繁忙時間進行上落客貨活動，以善用碼頭外的上落客貨設施。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[黃教授和杜先生此時返回會議席上。]

[會議休會五分鐘，並於上午十時三十分復會。]

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀參加會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／港島顧健康先生表示，文件第十頁的替代頁修訂了民政事務總署總主任(牌照)的意見的用詞，有關替代頁已於會上呈交供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，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—運輸署署長原則上不反對申請，前提是有關申請須符合幾項條件，包括酒店的房間數目應限為50個，以及申請人須與附近建築地盤的其他代理聯絡，以減低建築工程車輛所造成的累積交通影響。渠務署總工程師／香港及離島和環境保護署署長表示，申請人須提交排污影響評估。灣仔民政事務專員指出，小組委員會於二零一一年二月批准了一項於慶雲街17至19號進行酒店發展(建築物高度為81.4米)的建議，預計這宗申請(建築物高度為88.45米)或會受到附近居民及灣仔區議員反對，因為兩項發展很接近，他們或會擔心兩項酒店發展在施工期間及這項酒店發展在經營期間會造成交通及環境問題；
- (d) 公眾意見—
 - (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲58份公眾意見書，當中18份支持申請；28份反對；三份不反對；餘下九份則就申請提出意見；
 - (ii) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲41份公眾意見書，當中35份

支持申請；四份反對；一份不反對；餘下一份則就申請提出意見；

(iii) 公眾意見的內容撮載如下：

支持／不反對

灣仔視集、區內居民及市民大眾

- 擬議發展可改善灣仔的商業環境；加快重建過程；改善環境及街景；以及在社區、經濟、旅遊業及就業機會方面作出貢獻；以及
- 酒店的規模細小，可與藍屋相輔相承，作為旅遊景點。

反對

一名灣仔區議員、聖雅各福群會、環保觸覺、藍屋居民權益小組、H15 關注組、灣仔文化導賞小組、兩個業主立案法團、區內居民及市民大眾

- 該區不適合進行酒店發展，有關發展亦與區內的住宅特色及歷史氛圍不相協調；
- 擬議發展會造成負面的交通影響，特別是鑑於該區的道路網狹窄，加上堅彌地街和石水渠街屬掘頭路布局，會危害行人的安全。由於毗鄰該區一帶有多宗興建酒店的申請，應就有關累積影響進行全面的交通研究；
- 擬議發展亦會造成空氣及噪音污染，其幕牆的強光和熱力會影響四周的建築物；

- 一 擬議發展在進行打樁及地基工程期間會影響附近歷史建築的結構安全；以及
- 一 附近物業的租值會在重建期間上升，現有工場及小生意會因為經營成本高漲而受到負面影響。

意見

區內居民及市民大眾

- 一 擬議酒店的外牆設計應與附近的藍屋發展互相協調；
- 一 應保留舊區的生活文化及社區網絡，並應考慮到附近的藍屋社區發展；以及
- 一 當局沒有就擬議發展進行大規模的公眾諮詢。

- (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。主要理由如下：

規劃意向及土地用途互相協調

- (i) 申請地點位於主要為住宅發展及設有一些獨立政府、機構及社區設施的「住宅(甲類)」地帶之內。該等住宅大樓地面一層有商業用途及一些工場。此外，附近的「藍屋」羣將獲保留，以活化再用為多功能服務大樓。在西面遠處，即皇后大道東有一個商業發展羣，而小組委員會於二零一一年二月批准的一幢擬議酒店則在申請地點附近，可見這宗申請的擬議酒店大致上符合有關規劃意向，與四周的發展亦非不相協調。

地積比率及建築物高度

- (ii) 在考慮港島「住宅(甲類)」地帶內作酒店發展的其他申請時，小組委員會的意見是「住宅(甲類)」地帶內的酒店發展擁有約 12 倍的地積比率一般而言屬可接受，因為其發展密度與准許地積比率普遍為 8 至 10 倍的住宅發展較為協調，因此，擬議酒店的 12 倍地積比率並非不可接受。至於建築物高度，樓高 25 層的擬議酒店的建築物高度(主水平基準上 94 米)並沒有超出有關分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制。

交通影響及其他公眾所關注的事宜

- (iii) 由於擬議酒店的規模細小，不大可能會對周圍地區的交通造成負面影響。然而，為了解決公眾所關注的交通影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制房間數目的上限，以及要求申請人提交建築工程車輛影響評估。為了確保有關發展與附近的文物建築互相協調，亦建議加入規劃許可附帶條件，要求提交擬議發展的外部建築設計。

60. 一名委員備悉慶雲街頗為狹窄，於是詢問當局有沒有對擬議酒店施加後移規定。顧先生表示，運輸署認為申請人須在申請地點前面沿慶雲街提供一條整體闊度為兩米的行人徑。就此，申請人建議從有關建築物界線後移 3.75 米，以符合運輸署的要求。

商議部分

61. 一名委員支持申請和提交擬議發展的外部建築設計的規劃許可附帶條件。他建議擬議發展的外部建築設計應考慮到擬議酒店附近的歷史建築，並與之互相呼應。

62. 顧先生在回應主席的提問時表示，倘把主水平基準上 94 米的最高建築物高度訂為規劃許可附帶條件，則擬議酒店發展的建築物高度如要增加，便不屬對核准計劃作出 A 類修訂的範圍。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

63. 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九月二日止，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) 有關發展的建築物高度(主屋頂水平)不得超過主水平基準上 94 米；
- (b) 擬議酒店發展的房間數目不得超過 50 個；
- (c) 提交建築工程車輛影響評估，並落實有關評估所確定的所須措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交擬議發展的外部建築設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 把慶雲街沿路的行人徑擴闊至兩米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 落實上文附帶條件(g)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／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；以及
- (i) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議發展所建議的總樓面面積寬免會獲建築事務監督會批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准有關的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意運輸署署長就以下事項所提出的意見：
 - (i) 運輸署不會允許申請人日後所提出豁免遵守現有交通管制規定的要求(例如准許車輛在不准停車限制區停車)，以及日後或會為顧及公眾利益而在附近實施其他適當的交通管制措施；以及
 - (ii) 在建築期間，申請人須與附近建築地盤的其他代理聯絡，以減低建築工程車輛所造成的累積影響；
- (c) 就計算地盤面積事宜與港島測量處聯絡，以及就申請牌照，以准許經營酒店設施事宜與港島東區地政處聯絡；
- (d) 留意消防處處長的意見，即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；
- (e) 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
- (f) 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。

[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。他此時離席。]

[港島規劃專員區潔英女士及城市規劃師／港島何幹忠先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/67 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的香港大潭道 45 號略為放寬地積比率(限為 0.9 倍)及上蓋面積限制(限為 30.7%)，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/67 號)

簡介和提問部分

65. 城市規劃師／港島何幹忠先生表示，文件第 11 頁的替代頁修正打印錯誤，有關替代頁已於會上呈交供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把有關分區計劃大綱圖的地積比率及上蓋面積限制分別由 0.7 倍及 25% 略為放寬至 0.9 倍及 30.7%，以作七幢屋宇發展(共有三層住用樓層及一層地庫作停車場及機房用途)；
- (c) 申請人提交的進一步資料—申請人提交了經修訂的園境設計圖(載於文件附件 IC)，以說明園境美化區的計算方法；
- (d) 這宗申請和先前申請的比較；
- (e) 按申請人所要求，把這宗申請和符合有關分區計劃大綱圖的計劃(已核准的建築圖則)作出的比較；
- (f) 政府部門的意見—申請人聲稱把建築物高度從地面以上四層降低至三層的建議極具規劃優點，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此有保留。雖然

建築物高度降低，但上蓋面積增加會令綠化範圍減少。與先前興建兩幢屋宇的已核准計劃(申請編號 A/H18/65)相比，擬興建七幢屋宇的方案令建築羣變得更長更龐大。七幢擬建屋宇十分接近，各屋宇之間只有兩米的建築物間距。建築物間距狹窄令美化環境的機會減少，以致難以改善該地點的景觀。該等建築物間距大都沒有陽光照射，在該等範圍種植美化環境的植物實屬不切實際或須高昂的護理費用。屋宇署總屋宇測量師／港島西認為地庫層的一些機房，以及升降機及相關大堂的樓面面積過大。與符合有關分區計劃大綱圖的規定及已就整體建築圖則取得批准的計劃相比，地庫層的面積由 515 平方米增加至 1 911 平方米；

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。各提意見人反對申請，理由是(i)泊車位數目從四個增加至 14 個會造成交通擠塞，並有可能在該區釀成交通意外；(ii)擬議方案的天台花園會令有關發展變得更高，當局亦未能管制天台花園的植物的高度和外觀；以及(iii)上蓋面積由 22.5% 增加至 30.7%，增幅不小，而且會令綠化範圍減少及令有關發展變得更龐大；
- (h) 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。雖然申請人聲稱擬略為放寬上蓋面積限制主要是為了降低建築物高度及採用典雅的建築特色(包括柱子及橫向元素)，但有關屋宇的擬議設計頗像盒子，而且上層只有限地後移。相反，符合有關分區計劃大綱圖的計劃在無須放寬上蓋面積的情況下亦可採用類似的外牆。因此，放寬地積比率及上蓋面積限制的建議實沒有充分的規劃及設計優點支持。此外，與符合有關分區計劃大綱圖的計劃相比，現有方案可美化環境以改善該地點景觀的機會較少。有關園境美化區主要包括已鋪築的路面、游泳池和只有草地或灌木的天台花園。地庫層的一些機房、升降機及相關大堂的樓面面積過大。

66. 委員沒有對申請提出問題。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

商議部分

67. 一名委員詢問已核准建築圖則所涵蓋的符合有關分區計劃大綱圖的計劃是否須取得城規會的規劃許可。區女士表示，符合有關分區計劃大綱圖的計劃和擬議方案的比較圖表載於文件附錄 II。由於符合有關分區計劃大綱圖的計劃的發展參數沒有超出「住宅(丙類)4」地帶的「註釋」所訂定的發展限制，因此無須取得城規會的規劃許可。

68. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展沒有充分的規劃及設計優點以支持放寬地積比率及上蓋面積限制的建議；以及
- (b) 地庫的擬議機房、升降機及相關大堂的樓面面積過大。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士及城市規劃師／港島何幹忠先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

九龍區

議程項目 16

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/7 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》，把紅磡鶴園街 9 至 13 號、民樂街 18 至 28 號及民裕街 37 至 53 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶（都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/7 號）

69. 秘書報告說，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提交，而申請人的其中一名顧問是奧雅納工程顧問。方和先生和何培斌教授現時與長實有業務往來，已就此項目申報利益；黃仕進教授現時與奧雅納工程顧問有業務往來，亦已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故他們可留在會議席上。

70. 秘書亦報告說，申請人於二零一一年八月三十一日來信要求當局延期兩個星期考慮申請，有關信件已於會上呈交供委員參閱。

71. 小組委員會備悉申請人的代表分別於二零一一年八月三十日及三十一日要求當局延期兩個星期考慮申請，以便申請人處理一些預料之外的事宜。

72. 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。小組委員會並建議應在二零一一年九月二十三日把申請提交小組委員會考慮。

[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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/276 擬在劃為「綠化地帶」的觀塘順利邨道 3 號及鄰近政府土地設置宗教機構(寺廟擴建部分)

73. 秘書報告說，這宗申請由昭利聖君古廟有限公司提交，而其中一名顧問是太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司東方綠化有限公司。陳曼琪女士現時與申請人有業務往來，已就此項目申報利益；陳旭明先生現時與太古有業務往來，亦已就此項目申報利益。委員備悉陳曼琪女士已就未能出席會議致歉。委員亦同意陳旭明先生並不涉及直接利益，可留在會議席上。

簡介和提問部分

74. 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) 擬議宗教機構(寺廟擴建部分)；
- (c) 政府部門的意見—地政總署九龍東區地政專員反對擬議寺廟擴建，並表示政府無意把毗連土地批給寺廟，毗連的「綠化地帶」土地應保留供公眾使用。有關租戶已簽訂協議書，承諾不會佔用鄰近的政府土地作寺廟用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為申請地點內的混凝土土地台看來是沒有獲批給規劃許可的，清除現有植物及建造混凝土土地台已破壞「綠化地帶」的完整性和效用。申請人亦沒有提交美化環境建議，以紓緩對景觀的影響。環境保護署署長表示，申請地點接近籃球場，緩衝距離少於《香港規劃標準與準則》的建議距離。申請書沒有提供足夠資料，以證明寺廟擴建後可防止化寶爐造成空氣污染；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見書。其中一名提意見人反對申請，理由是擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與鄰近地區不相協調，批准這宗申請會立下不良先例。另一名提意見人亦反對申請，理由是現有寺

廟於二零一零年一月落成，進行擴建(由 33 平方米增至 136.50 平方米)未免太早。寺廟佔用任何額外土地，均會令「綠化地帶」的範圍減少，情況並不理想。寺廟現時的設計和布局已方便公眾人士及善信前往。寺廟應先向華人廟宇委員會註冊，當局然後才可進一步考慮申請；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。根據擬議寺廟擴建方案，地盤面積將由 33 平方米增至 136.5 平方米。申請書內卻沒有提供充分理據，以支持在「綠化地帶」內大幅擴建寺廟(原來面積的四倍)。因此，擬議寺廟擴建部分不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人亦沒有提供充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。此外，申請不符合城規會規劃指引編號 10，即按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請人未能為擬議發展提供充分理據。清除現有植物及建造混泥土地台已破壞「綠化地帶」的完整性和效用，並涉及「先破壞、後建設」的活動，實不應獲得批准。

75. 一名委員詢問有關寺廟在現有地點建立了多久。蕭先生指有關寺廟是於二零零五年一月十四日小組委員會批給規劃許可，容許在申請地點進行「擬議宗教機構(寺廟)」用途後興建的。

76. 蕭先生在回應另一名委員的提問時表示，有關寺廟在二零零五年前坐落於另一地點，但為方便進行秀茂坪邨重建計劃而須遷移。寺廟的經營者於是向城規會申請規劃許可，以便在申請地點的部分範圍進行「擬議宗教機構(寺廟)」用途。

商議部分

77. 一名委員表示寺廟的經營者在沒有取得規劃許可的情況下在政府土地上興建了一個混泥土地台，於是詢問當局會否對有關經營者採取執行管制行動。主席表示，牛頭角及九龍灣區先前並不屬於發展審批地區圖的涵蓋範圍，因此規劃事務監督沒有權對不符合有關分區計劃大綱圖的發展及用途採取執行管

制行動。然而，地政總署可根據契約條件採取執行管制行動。由於所涉範圍是一塊政府土地，地政總署署長可對該塊土地上的任何違例構築物和用途採取執行管制行動。林惠霞女士表示，現有寺廟屬短期租約，有關租戶已簽訂協議書，承諾不會佔用鄰近的政府土地作寺廟用途。當局可對有關寺廟在政府土地上違例擴建的部分採取執行契約條款行動。

78. 一名委員詢問所涉寺廟有否向華人廟宇委員會註冊。蕭先生指他手頭上沒有相關資料，但他備悉一名提出意見的市民曾建議有關寺廟經營者向華人廟宇委員會註冊。

79. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議寺廟擴建不符合該區所屬「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向；以及
- (b) 申請不符合城規會就「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請涉及清除天然草木，會對附近地區的景觀造成負面影響。

[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提問。他此時離席。]

[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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/656 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

觀塘觀塘道 436-446 號官塘工業中心
第四期地下 E4 舖經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/656 號)

簡介和提問部分

80. 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) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請，但沒有提供任何理由。另一名提意見人不反對申請，但前提是(i)申請用途沒有違反契約條件；(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定；以及(iii)如有需要，可批給屬臨時性質及有確實期限的許可；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。把申請處所作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、環境及基建設施方面對所涉大廈內及毗鄰地區的發展造成負面影響。所涉大廈地下獲小組委員會批准作商店及服務行業用途的總商用樓面面積為 34.4 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，總商用樓面面積將為 139.9 平方米(即 34.4 平方米加 105.5 平方米)，並沒有超出設有噴灑系統的工業大廈地下的最大准許面積上限(460 平方米)。

81. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

82. 一名委員詢問位於地庫層現時作傢具店的處所是否屬於申請處所的一部分。廖錦明先生根據文件的圖 A-5 及繪圖 A-1 表示，地庫層並非申請處所的一部分。

83. 一名委員詢問當局會否對地庫層未有取得規劃許可的傢具店採取執行管制行動。廖錦明先生表示，觀塘(南)區先前並不屬於發展審批地區圖的涵蓋範圍，因此規劃事務監督沒有權對不符合有關分區計劃大綱圖的發展和用途採取執行管制行動。如有需要，將由地政總署或屋宇署採取執行管制行動。然而，他現時沒有資料證實當局是否已根據契約採取執行管制行動。

84. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：

- (i) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及
 - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須：
- (i) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；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》；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請處所的商店及服務行業用途所產生的車流不應影響觀塘道的主流交通。

[陳旭明先生及曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/658 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
觀塘協和街 71 號設置臨時辦公室
(市區重建局－睦鄰中心)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/658 號)

86. 秘書報告說，由於申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而申請地點位於市建局觀塘市中心——主地盤發展計劃的範圍內，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|---------------------|---|------------------------------|
| 規劃署署長
梁焯輝先生 | — | 市建局的非執行董事 |
| 李偉民先生 | — | 市建局的前非執行董事(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委員 |
| 陳曼琪女士 | — | 自置居所津貼上訴委員會委員 |
| 地政總署助理署長
林惠霞女士 | — | 地政總署署長(市建局的非執行董事)的助理 |
| 民政事務總署助理署長
曾裕彤先生 | — | 民政事務總署署長(市建局的非執行董事)的助理 |
| 何培斌教授 | — | 現時與市建局有業務往來 |

87. 小組委員會備悉陳曼琪女士及李偉民先生已就未能出席會議致歉，亦備悉陳旭明先生及曾裕彤先生已離席。由於主席已申報利益並須離席，小組委員會同意由副主席就此項目主持會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生、林惠霞女士及何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

88. 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) 臨時辦公室(市區重建局－睦鄰中心)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。三名提意見人支持申請，餘下的一名提意見人則不反對申請，並希望市建局會在觀塘政府合署拆卸後考慮把有關辦公室借予觀塘民政事務處以提供社區服務，例如容許觀塘市中心的居民及長者領取觀塘民政事務處所辦活動的門票；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。申請地點位於劃為「綜合發展區(1)」地帶的地區內，該地帶的意向是重建觀塘市中心。市建局的睦鄰中心為受觀塘市中心重建項目影響的區內居民及經營者提供支援和服務。申請地點屬觀塘市中心重建項目第二發展區計劃的一部分，該重建項目預期於二零一四至二零一五年落實。小組委員會備悉市建局進行觀塘市中心重建項目時將須收回申請地點，加上發展計劃或會延誤，因此認為繼續使用睦鄰中心(為期三年，至二零一四年)的建議屬可接受。

89. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

90. 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，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二日止。

91. 小組委員會亦同意告知申請人須備悉屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即在有關地點進行任何新建築工程之前，須先取得建築事務監督的許可及同意，並須根據《建築物條例》委聘認可人士以統籌所有新建造工程。

[梁焯輝先生、林惠霞女士及何培斌教授此時返回會議席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/659 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘偉業街 164 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/659 號)

92. 秘書報告說，這宗申請由陳旭明測計師行代表 Worldmax Enterprises Ltd. 提交，而陳旭明先生是陳旭明測計師行的董事，已就此議項申報利益。委員備悉陳先生已經離席。

簡介和提問部分

93. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展項目可以增加酒店房間數目、為旅客提供較多元化的住宿，以及支援會議展覽業、旅遊業及酒店業的迅速發展；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份支持申請的公眾意見；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。擬議酒店大體上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。在觀塘商貿區內，小組委員會曾批准 19 宗作酒店發展的申請，其中一間酒店(即 Newton Place Hotel)在

申請地點西北面跨越偉業街之處。擬議酒店大體上亦符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為該酒店與附近的土地用途互相協調。擬議酒店將有助改善市區現時的环境，並可加快逐步取締該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有的工業用途。此外，擬議酒店發展項目不會對附近地區的环境、排污、排水及交通造成負面影響。

94. 一名委員留意到擬議酒店因加建機電設施而在整體總樓面面積方面與現有的工業樓宇不同，於是詢問擬議酒店發展項目的機電設施何以須計入總樓面面積。廖先生表示關於總樓面面積計算方法的資料由申請人提供，而屋宇署會在提交建築圖則的階段就有關建議的詳情(包括總樓面面積的計算方法)提供意見。須注意的是，即使把機電設施的總樓面面積計入整體總樓面面積，擬議酒店的地積比率仍未超出「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」所訂明的地積比率上限。

商議部分

95. 一名委員根據文件第 1.4 段所載的圖表，詢問是否須要把總樓面面積數字計算至小數後第三個位。廖先生表示相關的總樓面面積數字由申請人提交。

96. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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九月二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展項目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) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位、避車處、車輛通道及內部行車道，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實經修訂的排污影響評估，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就擬議酒店用途向九龍東區地政專員申請修改契約或申請臨時／特別豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 在符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第40號所列載的準則的前提下，當局會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才考慮根據《建築物(規劃)規例》第23A條提出把酒店(包括支援設施)的面積豁免計算入總樓面面積的申請；
 - (ii) 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第47號，建築事務監督無權就違例建築工程給予具追溯效力的許可或同意；以及
- (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。

議程項目 21

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

多個海旁地段和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/K15/96 號)

98. 秘書報告說這宗申請由 Main Wealth Development Ltd. 提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是該公司的顧問。Main Wealth Development Ltd. 是由油塘海旁地段擁有人(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「恒地」)、恒隆地產有限公司、太古地產有限公司(下稱「太古」)、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐」)、Central Development Ltd.、Moreland Ltd. 及 Fu Fai Enterprises Ltd.) 組成的聯營公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 陳旭明先生 | — | 近期與新鴻基、恒地和太古有業務往來 |
| 方和先生 | — | 近期與新鴻基有業務往來 |
| 陸觀豪先生 | — | 會德豐獨立非執行董事 |
| 劉文君女士 | — | 曾受僱於新鴻基 |
| 梁宏正先生 | — | 某非政府機構的董事，而該機構最近曾接受恒地主席一名家人以私人性質作出的捐獻 |
| 黃仕進教授 | — | 近期與奧雅納有業務往來 |

99. 秘書表示由於申請人要求延期考慮這宗申請，有關委員可留在會議席上。

100. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年八月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請。申請人曾於二零一一年八月十二日與規劃署的人員會晤，並一直與政府各部門積極進行磋商，以處理就進一步資料所接獲的意見。要求延期兩個月，是為確保所有待決事項和受關注的問題能妥為解決。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意這宗申請應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提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[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。他於此時離席。]

議程項目 22

其他事項

102. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。