

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年一月六日上午九時舉行的

第 458 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

鄧淑明博士

許智文教授

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)

許國新先生

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
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

陳曼琪女士

劉文君女士

李偉民先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年十二月十六日第 457 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」)二零一一年十二月十六日第 457 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，上次會議並無續議事項。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

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/K2/202 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地碧街 33 至 39A 號永華大廈一樓
經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/202 號)

簡介和提問部分

3. 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，特別指出與小組委員會於二零一一年九月二日所拒絕的先前申請(編號 A/K2/199)相比，申請人於這次申請的發展計劃已建議在有關處所與現有兩道共用樓梯之間安裝大門連警報系統及張貼告示，並利用閉路電視系統監察情況，以限制擬議酒店的訪客與上層的住宅用途共用現有的兩道樓梯；
- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，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，不反對這宗申請。擬議酒店與四周的土地用途(主要是混合商業／住宅性質)並非不相協調。申請地點附近現時亦有酒店發展及有作酒店／賓館發展的規劃申請獲得批准。此外，有關處所設有一條獨立通道，與所涉大廈上層的住用部分分開。這宗申請與小組委員會於二零一一年九月二日所拒絕的先前申請(編號 A/K2/199)相比，申請人已建議在有關處所與該大廈的共用樓梯之間安裝大門連警報系統及張貼告示，並利用閉路電視系統監察情況，以限制擬議酒店的訪客與上層的住宅用途共用現有的兩道樓梯。有關通道管理安排與先前計劃相比已有所改善。獲諮詢的相關政府部門(包括屋宇署、運輸署、消防處及渠務署)均對擬議發展沒有負面意見。當局在法定公眾查閱期內並無接獲公眾對申請提出的意見。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 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二零一六年一月六日止。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) 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；
- (b) 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
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載的排污影響評估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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 只會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》提出意見；
 - (ii) 申請人須委聘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；以及
 - (iii) 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》編號 APP-40 所訂準則及所有相關部門沒有負面意見的情況下，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店發展寬免申請，會於建築圖則正式提交後獲考慮；

- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排必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。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (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，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即
 - (i) 由於有關處所原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，申請人根據《旅館業條例》申領牌照時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可；以及
 - (ii) 擬申領牌照的範圍實際上必須相連。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/375 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 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/375 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士表示，文件第 2 至 5 頁的四頁替代頁涉及更正這項計劃的發展參數，該等替代頁已於會上呈交，以供委員參閱。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，並特別指出與小組委員會於二零一一年六月十七日批准的上一項計劃(A/KC/364)比較，這項計劃涉及把申請用途由酒店附連商店及服務行業和食肆改為酒店，以及作出其他改動(在替代頁第 1.4 和 1.5 段顯示)。申請人已向地政總署申請特別豁免書，以改裝整幢相關工業大廈。申請人聲稱把申請用途改為酒店是為與地政總署處理特別豁免書申請所採用的用語一致；
- (b) 擬議酒店(原址改裝現有工業大廈)；
- (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，當局沒有接獲公眾意見。葵青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。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商業用途的規劃意向。在此地帶內，鼓勵透過發展或重建／改裝整幢大廈，以作商業及非污染工業用途。擬議發展大致符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶所頒布的規劃指引，即與附近發展並非不相協調，亦有助改善區內現有環境。此外，擬議發展連同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。與小組委員會於二零一一年六月十七日批准的上一項酒店發展計劃比較，這項計劃的申請用途由酒店附連商店及服務行業和食肆改為

商店；商用總樓面面積由 4 273 平方米減至 0 平方米(減少 4 273 平方米或 100%)；酒店總樓面面積由 21 560.084 平方米增至 25 833.084 平方米(增加 4 273 平方米或 19.8%)；酒店房間略為增加 34 個(增加 6%)；地下停車場的布局(包括減少六個私家車停車位和一個輕型貨車上落客貨處)已作修改；在 1 樓高層加入中空部分；在 3 至 11 樓每層加設機電房；而地盤面積、地積比率／總樓面面積和建築物高度／樓層數目則維持不變。有關的政府部門不反對這些更改。此外，擬議發展不會對附近地區的環境、排污、排水和交通造成負面影響。所有相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長和渠務署總工程師／九龍及新界南)對這宗申請均無負面意見。為確保擬議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必須把支援設施的面積計算在內。在法定公布期內，當局並無接獲公眾就申請提出的意見。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

8. 洪女士在回應一名委員的問題時解釋，申請用途改為酒店，是為與地政總署處理改裝整幢工業大廈作酒店用途的特別豁免書申請所採用的用語一致。

9. 同一名委員詢問，酒店房間、食肆和商店及服務行業如何可根據建議同時設於 1 樓。洪女士解釋說，這種布局設計實屬可行，而且在上一項計劃已作出有關建議。主席補充說，其他把整幢工業大廈改裝為酒店的建議亦有採用同類布局，可能是由於必須符合《建築物條例》的規定。

10. 同一名委員詢問食物及環境衛生署(下稱「食環署」)向酒店內食肆所發的牌照是否與其他發展的食肆牌照相同。洪女士在回應時表示，所有食肆均須根據相關規例／條例向食環署申領牌照。

11. 秘書解釋說，當局處理特別豁免書申請的條文適用於「酒店附連附屬設施」，但並不適用於「酒店附連商店及服務行業和食肆」，所以申請人要提交這宗申請。

商議部分

12. 數名委員認為葵昌路交通已十分擠塞，擔心擬議酒店的食肆和商店及服務行業用途會引來更多車輛，使交通擠塞問題惡化，尤以午膳時間為然。其中一名委員認為申請人或沒有把午膳時間產生的行車量納入已提交的交通技術資料摘要。另一名委員卻認為交通情況將可改善，因為擬議酒店用途產生的行車量應較現有工業用途為少，酒店交通不會與附近一帶的繁忙時間交通有所衝突，而且酒店的擬議食肆用途規模細小，不會帶來大量交通。杜錦標先生亦表示該食肆應不會帶來大量交通，而附近的食肆顧客通常會步行前往該食肆。

13. 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二零一六年一月六日止，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、停車場及上落客貨設施(包括有關發展內的運輸管理計劃，以免車龍伸延至公共道路)，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；以及
- (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。

14. 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擬議酒店發展所建議的非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不寬免有關酒店的非住用地積比率，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；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即規劃申請如獲批准，申請人必須聯絡地政總署重建及改裝工廈組，以申請修訂契約(或短期豁免書，視乎何者適用而定)。如申請人擬根據地政總署作業備考第1/2010號在指定申請期就改裝整幢現有工業大廈申請特別豁免書，他必須留意有關資格的規定和作業備考列明將要附加的條款／條件。地政總署如以業主身分酌情批准申請，或會附加認為合適的條款和條件，包括繳付地價(或豁免費用，視乎何者適用而定)和行政費。當局並沒有承諾會批准修訂契約或豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。申請人須留意根據《建築物(規劃)規例》第30和31條所訂明的窗戶規格，以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP40有關對酒店給予寬免的準則；
- (d) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即擬議酒店必須取得建築事務監督的批准。申請人須向牌照事務監督提交由建築事務監督發出的完成擬議加建及改動工程確認信的副本，才可獲根據《旅館業條例》發牌。通過同一宗申請而獲發出牌照的範圍必須相連。從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。由於欠缺足夠資料，因此未能於現階段就提供消防裝置提出意見。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下

的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後擬備發牌文件；

- (e) 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。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即除非經水務監督同意，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
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在改裝建築物時盡量在用地的可用空間增加綠化機會，以及研究在擬議發展闢設平台花園是否可行。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島顧建康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/H5/395 擬在劃為「商業(6)」地帶的
灣仔永豐街 8 至 18 號及永豐街 12 至 18 號後面的
政府土地進行商業／辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/395 號)

15. 秘書報告說，這宗申請與太古地產有限公司(下稱「太古」)有關。劉文君女士和李律仁先生由於在申請地點附近擁有物業，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。小組委員會備悉劉文君女士已就未能出席會議致歉，並同意李律仁先和陳旭明先生應暫時離席。

[李律仁先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／港島顧建康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：

- (a) 申請的背景，特別指出「商業(6)」地帶的建築物高度限制，以及建築物後移及闢設公眾休憩用地的規定；
- (b) 作為太古廣場三座擴展部分的擬議商業／辦公室發展會於太古廣場三座用地現有的休憩用地的部分範圍內興建，而受影響的休憩用地會在申請地點的南部重置；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見。民政事務總署灣仔民政事務專員表示，把受影響的休憩用地在住宅區附近重置或會引起附近居民的反對，理由是聚集在休憩用地的人會製造噪音；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲兩份由市民提交的公眾意見書。一份意見書詢問有關建築物何時清拆，以及會否就搬遷提供任何援助；而另一份意見書則詢問永豐街可否保留作住宅區，並關注永豐街的生活費用增加的問題；
- (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。位於申請地點的擬議商業／辦公室發展大致上符合「商業(6)」地帶的規劃意向，也符合分區計劃大綱圖就「商業(6)」地帶所訂定的建築物高度限制、後移及公眾休憩用地規定。申請人所提交的交通影響評估已證明擬議發展所產生的交通量極少，不會對附近的道路網絡造成任何負面交通影響。因此，運輸署原則上不反對這宗申請。擬議發展也不會對附近發展有其他負面影響。所有其他相關政府部門也對擬議發展沒有反對／負面意見。至於灣仔民政事務專員關注區內居民或會投訴聚集在休憩用地的人所產生的噪音，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議加入指引性質的條款，要求申請人在設計休憩用地時參考《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，以免引起滋擾和干擾。至於公眾關注永豐街可否保留作住宅區，須注意這宗申請只涉及永豐街兩塊用地（即永豪閣及永豐大廈）。以土地用途而言，只要沒有負面的交通影響，兩者均適宜作商業／辦公室發展。永豐街的餘下部分仍劃為「住宅(甲類)」地帶，而住宅發展屬經常准許的用途。至於有關清拆時間、搬遷津貼及生活費用等其他公眾意見，則並非與規劃有關的事宜。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 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二零一六年一月六日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供擬議發展的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；
- (b) 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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議（包括公眾休憩用地的設計），而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向港島東區地政專員申請換地／修訂契約，以進行擬議重建項目。當局不保證該等換地／修訂契約申請會獲批准，而倘地政總署以業主身分酌情批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價；
- (b) 設計休憩用地時須參考《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，以免引起滋擾和干擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即就《建築物條例》而言，太古廣場三座擬議擴展部分應視爲一座建築物重新進行評估，理由是有關擴展部分並非自給自足，需要與現時太古廣場三座共用例如升降機服務等設施；申請地點是否可容納太古廣場三座未用的總樓面面積，則須視乎在提交建築圖則階段經核實的業權或是否有實際機會控制組成有關地盤的土地；以及倘太古廣場三座擬議擴展部分涉及就環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備申請豁免總樓面面積，則於二零一一年四月一日生效的總樓面面積寬免新政策適用於擬議擴展部分及現有太古廣場三座的所有相關設施，而且必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號所

載的規定及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 所載的規定（如情況適用）；

- (d) 留意路政署總工程師／港島的意見，即須與所有現有地下裝置的擁有人確認可否接受封閉後巷一事；
- (e) 留意消防處處長關於符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的意見；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在重建項目納入綠化地方，綠化面積至少須佔整個申請地點的 20%，其中至少一半須位於地面或行人易於到達的樓層，以提升該區城市環境的景觀質素。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/157 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
跑馬地成和道 83 及 85 號蕙園地庫
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/157 號)

20. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十二月二十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理有關部門就申請所提出的意見。

21. 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。

[李律仁先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/66 擬在劃為「其他指定用途」註明「電車廠(在天橋之下)」地帶及「休憩用地」地帶的西灣河興民街及愛信道之間的政府土地關設公用事業設施裝置(分區電力站)及休憩用地(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/66 號)

22. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)的附屬公司香港電燈有限公司提交。何培斌教授及方和先生現時分別與長江實業及其姊妹公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉，而方和先生則尚未到達出席會議。

23. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十一月三十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理公眾意見，包括東區區議員所提出的意見。

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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/67 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
筲箕灣柴灣道 31 至 69 號
略為放寬建築物高度限制，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/67 號)

25. 秘書報告，這宗申請與恒基兆業發展有限公司(下稱「恆基」)有關。陳旭明先生現時與恆基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉他已暫時離席。

26. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十二月十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間準備補充資料，以處理相關政府部門所提出的意見。

27. 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。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/245 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡機利士南路 69 號
經營食肆、酒店、商店及服務行業
(原址改建現有酒店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/245 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆、酒店、商店及服務行業(原址改建現有酒店)；
- (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。雖然環境保護署署長不接納申請人提交的排污影響評估，並要求申請人更新有關資料，但他並不反對這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而九龍城民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於紅磡一個夾雜商業用途的住宅區。申請地點現有的一幢樓高 12 層的酒店建築物(即紅茶館酒店)於二零零六年根據小組委員會批准的一項發展計劃(編號 A/K9/191)而興建。現時方案建議把部分總樓面面積改建作食肆及商店用途，並保留三層作客房用途，與附近發展並非不相協調。小組委員會至今已批准 17 宗涉及在紅磡分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶內的酒店發展申請。旅遊事務專員沒有對這宗申請提出負面意見。這宗申請建議的地積比率及總樓面面積與現有酒店建築物的地積比率及總樓面面積(分別為 9.125 倍(包括額外地積比率 0.125 倍)及

1 525.84 平方米)相同。由於申請人須就這宗申請的改建建議提交建築圖則，因此額外的地積比率須獲建築事務監督的同意。在任何情況下，有關發展的地積比率(不包括額外地積比率)不得超過 9 倍。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 51.3 米(以天台水平計)，並沒有超過現時紅磡分區計劃大綱圖上的最高建築物高度限制(主水平基準上 80 米)。運輸署署長並不反對這宗申請，亦不反對不於擬議發展內提供停車場及上落客貨設施。他認為經修訂的交通影響評估可以接受。擬議發展不會在環境、排污及排水方面對附近地區造成負面影響。所有相關政府部門(包括消防處處長、渠務署總工程師／九龍及新界南、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)以及屋宇署總屋宇測量師／九龍)並沒有就這宗申請提出反對或負面意見。一如消防處處長及環保署署長所建議，文件第 11.2 段已建議附加與消防裝置、排污影響評估及區內排污工程相關的規劃許可附帶條件。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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二零一六年一月六日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並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；
- (b) 提交經修訂的排污影響評估，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) 落實上文條件(b)項所述經修訂的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；

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免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。如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) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；
- (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，申請人須盡早擬備及提交經修訂的排污影響評估；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條就酒店寬免安排提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則，而所有相關政府部門均沒有提出負面意見；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 的意見，即由於這宗申請涉及對現有建築物進行翻新工程，預計會產生大量廢物。申請人須就觀塘線延線施工期間可能產生的銜接問題／對臨時交通管理的影響，與香港鐵路有限公司合作解決問題；以及

- (f) 留意民政事務總署總主任／牌照有關擬議發展的發牌規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 10

[閉門會議]

32. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 11

其他事項

33. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。