

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年四月四日上午九時舉行的
第 509 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

何培斌教授

葉德江先生

林光祺先生

劉興達先生

劉文君女士

梁宏正先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳祖楹女士

李律仁先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳偉霖先生

[公開會議]

1. 主席表示，這是新一屆都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議。他歡迎小組委員會兩位新委員，分別為楊偉誠先生和葉德江先生；並感謝陸觀豪先生擔任小組委員會副主席。

議程項目 1

通過小組委員會二零一四年三月二十一日第 508 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 小組委員會二零一四年三月二十一日第 508 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]

3. 秘書表示並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/7

申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》，把荃灣老圍第 447 約地段第 233 號 A 分段、第 233 號餘段、第 234 號及第 235 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/7 號)

4. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)均為申請人的顧問。劉興達先生、劉文君女士和林光祺先生已就此議項申報利益，理由是他們現時與 LLA 公司或英環公司或同時與兩間公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生、劉興達先生和劉文君女士並無參與這宗申請；因此，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉，林光祺先生和劉文君女士尚未到席。

5. 秘書繼續表示，申請人於二零一四年三月二十五日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應運輸署就這宗申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

6. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時到席。]

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/409

擬在劃為「工業」地帶的葵涌業成街22號

經營商店及服務行業和食肆

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/409 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借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，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——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。《二零零九年全港工業用地分區研究》建議把申請地點保留作「工業」地帶。為免防礙落實申請地點的長遠規劃意向，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可只於建築物的整段使用期內有效。在完成重建後，申請地點須符合重建時有效的分區計劃大綱圖所訂的土地用途和發展限制，即可能與現有建築物所須符合的要求不同。

8. 一名委員留意到當局曾就另一宗涉及物流用途的規劃申請諮詢運輸及房屋局，於是詢問既然所涉建築物現時用作物流貨倉，為何沒有就申請諮詢該局。洪鳳玲女士回應說，倘有關申請位於劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」或「與貨櫃有關用途」地帶的地區內，當局才會諮詢運輸及房屋局。由於這宗申請位於劃為「工業」地帶的地區內，因此當局會諮詢工業貿易署署長而非運輸及房屋局。主席補充說，該名委員所提及的申請的規劃背景，與這宗申請有所不同。前者的位置較接近貨櫃碼頭，而相關建築物是設計作貨倉用途；這宗申請所涉的建築物則是作一般工業用途。

9. 一名委員詢問，由於所涉建築物沒有通往天台的升降機，在該處進行規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所建議的天台綠化是否可行。洪鳳玲女士回應說，當局會加入一項要求申請人提交美化環境建議(包括在天台進行綠化)的規劃許可附帶條件，以供規劃署總城市規劃師／城市設計及園境審批，而所述技術事宜可在該階段予以解決。一名委員補充說，應鼓勵在擠迫的舊社區進行天台綠化，並認為在所涉建築物進行天台綠化在技術上可行，以及市面上已有為天台綠化擬備的劃一標準設計。

10. 洪鳳玲女士回應一名委員的提問時表示，申請人沒有提供資料，說明擬議食肆是否高級食肆。

商議部分

11. 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二零一八年四月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可只於建築物的整段使用期內有效，其須附加下列條件：

- 「(a) 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；以及
- (b) 提交並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。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，倘這宗申請獲城規會批准，有關地段擁有人須向地政總署申請契約修訂／特別豁免書，以進行擬議整幢改裝工程。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會批准的條款及條件，包括繳付地價／豁免書收費及行政費等；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須委聘一名認可人士就擬議改變用途／改動工程提交建築圖則，確保有關工程完全符合《建築物條例》的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道安排須符合由屋宇署監管執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，天台層將設有平台，申請人應進一步探討闢設園景天台花園的可能性。」

[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。洪女士於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/556

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角廣東道

1166 至 1168 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/556B 號)

13. 秘書報告，這宗申請已先後延期兩次。申請人於二零一四年三月十四日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓他有時間就該寓保育於發展的方案諮詢文物保育專員和古物古蹟辦事處。

14. 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。小組委員會同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於小組委員會已給予申請人合共六個月時間(包括過往的延期申請)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

[劉文君女士和梁宏正先生此時到席。]

議程項目 6 及 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/747 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣青山道 688 至 690 號嘉名工廠大廈
地下 A 室(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/747 號)

A/K5/748 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣青山道 688 至 690 號嘉名工廠大廈
地下 A 室(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/748 號)

15. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質類似(經營商店及服務行業)，申請處所又位於同一座大廈(即嘉名工廠大廈)地下，而且由同一名申請人提交，因此可一併考慮。

16. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士已就這兩議項申報利益，理由是她現時與該公司有業務往來。委員備悉，陳祖楹女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

17. 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宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請處所經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而深水埗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這兩宗申請。擬議用途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」(城規會規劃指引編號 22D)的要求，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇內的發展項目和毗鄰地區造成重大的負面影響。獲諮詢的相關政府部門首長包括消防處處長、運輸署署長和環境保護署署長，均沒有對這兩宗申請提出反對。倘小組委員會決定批准申請，建議無須附加展開發展時限的條款，理由是各申請處所已在經營商店及服務行業。

18. 一名委員留意到文件圖 A-2a 內，嘉名工廠大廈地下 A 室的主要部分註明為「正進行翻新」，該委員詢問這個地方日後的用途，以及日後的用途會否導致現有工業／工業－辦公樓宇地下的合計商用樓面面積，超出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」(城規會規劃指引編號 22D)所規定的上限。副主席亦注意到，該部分涉及一宗先前申請編號 A/K5/666 的規劃許可，批准經營臨時商店及服務行業。

19. 沈恩良先生在回應時表示，上述 A 室部分將用作工廠食堂，食物環境衛生署現正處理相關的牌照申請。根據城規會規劃指引編號 22D 的規定，工廠食堂附屬於工業活動，不必計入合計商用樓面面積內。另外，申請編號 A/K5/666 獲批經營臨時商店及服務行業的規劃許可已於二零一二年一月九日失效。主席補充，倘在樓宇地下進行新的商業用途，須要取得規劃許可。

商議部分

20. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和滅火水源，以及闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況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。」

21. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/K5/747 的申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所進行發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (c) 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更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，

為申請處所及地下 A 室其餘部分提供足夠的逃生途徑；

- (ii) 根據《2011年建築物消防安全守則》第 B5.7 條，如出口路線往最終的安全地方的出口處設於毗連另一出口路線的位置或毗連其他使用區域，圍着這些出口路線的牆壁應沿着該最終出口處的臨街面轉延或由該臨街面伸延不少於 450 毫米，而任何轉延不應使有關出口路線的有效闊度減少；
- (iii) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的防火屏障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；以及
- (iv) 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》的規定，為殘疾人士提供通道及設施。」

22. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/K5/748 的申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所進行發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，須委任一名認可人士就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》的規定，為申請處所及地下 A 室其餘部分提供足夠的逃生途徑；

- (ii) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的防火屏障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；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》的規定，為殘疾人士提供通道及設施。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/749 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣青山道 654 及 656 號浪淘大廈地下
經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/749 號)

23. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來，她已就此議項申報利益。此外，劉文君女士曾與申請人討論這宗申請，她亦已就此議項申報利益。委員備悉陳祖楹女士已就未能出席會議致歉。由於劉文君女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。

[劉文君女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

24. 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宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(銀行)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，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——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途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」所頒布的規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成重大的負面影響。經諮詢的相關政府部門包括消防處處長、運輸署署長及環境保護署署長，均沒有就這宗申請提出反對／意見。

25. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 一名委員詢問涉及申請處所的一宗先前獲批准的申請是否與這宗申請有關。秘書在回應時表示，文件第 11.5 段為規劃評估的一部分，而非批准這宗申請的理由。秘書在回應另一名委員的提問時表示，規劃署認為並無有力的理由拒絕這宗申請。

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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四月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在進行有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置，並以合適的耐火結構及設計把擬議用途和工業用途完全分隔，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在進行有關用途前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

28. 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，申請人須遵從由城規會編訂的《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
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)：
- (i) 根據《建築物拆卸作業守則 2004 年》，為兩道室內鋼樓梯的拆卸工程擬備施工方法陳述書，並制定預防和保護措施，以及為現時室內鋼樓梯樓板開口的修復工程進行力學結構計算及提供詳情；
- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)的規定，在申請處所提供足夠的逃生途徑；
- (iii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及消防安全守則的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；以及
- (iv) 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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施。」

[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。他於此時離席。]

[劉文君女士此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/455 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
荃灣傳屋路1至11號(葵涌市地段第207號)
進行住宅暨宗教機構發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/455 號)

29. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司、優斯(香港)有限公司、弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司、優斯(香港)有限公司、弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |

30. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生、劉興達先生、何培斌教授及劉文君女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

31. 秘書報告，申請人於二零一四年三月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間預備進一步資料，回應各政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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。小組委員會同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生及城市規劃師／港島黃翠盈女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/86 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的
薄扶林碧荔道 55 至 57 號的建築物高度限制至
22.255 米，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/86A 號)

33. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。林光祺先生及劉興達先生就此議項申報利益，因為他們現時與杜立基公司有業務往來。由於林先生及劉先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[主席因另有要事而離席，由副主席主持會議。]

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生借助投影片，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，強調所涉「住宅(丙類)2」地帶須符合分區計劃大綱圖《註釋》為「住宅(丙類)2」地帶所訂明的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制(即三層連下面一層開敞式停車間／17.22 米)，或

現有建築物的地積比率、上蓋面積及建築物高度（兩者中以較高者為準）。二零一零年十一月十日，建築事務監督根據當時申請地點現有建築物的發展參數，就用地的住宅重建項目核准一套建築圖則。根據建築事務監督於一九九一年九月二十四日核准的一套建築圖則，現有建築物的地積比率為 2.729 倍、上蓋面積為 66.94% 及最高建築物高度為 19.365 米。雖然上述數字超出分區計劃大綱圖《註釋》為「住宅(丙類)2」地帶的所訂明的限制，但該等數字已被用以作為分區計劃大綱圖所准許的現有建築物的發展參數；

- (b) 與上述現有建築物的最高建築物高度比較，申請人擬把有關住宅發展的建築物高度限制略為放寬至 22.255 米，即增加 2.89 米。擬議發展包括兩行共 21 幢屋宇。根據現時的建議，平均地盤平整水平將降低 2.89 米，因此，以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度將維持不變，擬議地積比率及上蓋面積亦維持與現有建築物相同的水平；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。應在景觀設計中加入整塊用地的綠化覆蓋率最少達 20% 的規定，而當中最少一半範圍應設於地面或行人容易到達的水平。一如現有的園境設計總圖所示，大部分擬為美化環境而栽種的植物都位於私人花園內，或在難以到達的地方(例如停車場平台)。由於未能保證屋宇擁有人日後會否保留該等為美化環境而由私人栽種的植物，因此不應計入申請地點的綠化覆蓋率。申請地點內的擬議公用休憩用地位於地面上 9.5 米的平台，並且沒有為使用者提供有關用地所需的設施，因此不能充分用作公用休憩用地。有鑑於此，這宗申請不具任何景觀優點，足以令小組委員會批准略為放寬建築物高度限制的建議。其他相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 60 份公眾意見書，其中 54 份反對這宗申請。反對意見來自一名南區區議員、冠冕臺 18 至 22 號業主立案法團及其他區內居民。另有一份表示支持的意見書及五份提出一般意見但無表明支持或反對的意見書。他們的主要意見撮述如下：

表示反對的意見

- (i) 擬議發展會令碧荔道失去其低層發展的特色，不但導致景觀質素下降，亦令與附近建築物的建築物高度不相協調。放寬建築物高度會令人流車流增加，因而令低層和低密度的生活環境質素下降；
- (ii) 有關發展會阻擋維港景色，嚴重影響從毗鄰建築物眺望的視線，亦會減少陽光對附近街道的照射。所增加的高度及闊度會令建築物成為屏風樓，阻礙空氣流通。批准這宗申請會為日後的個案立下不良先例；
- (iii) 申請地點和碧荔道之間的現有行人路和道路，對人車而言又斜又窄，容易釀成意外；
- (iv) 申請人指這宗申請屬技術性質，因為擬議發展不會超出先前發展的高度(以米為單位從主水平基準起計算)。然而，先前發展的狀況與擬議建築物無關，不應用作支持放寬建築物高度限制的理據。此外，申請人未有提供充分的資料，以比較略為放寬建築物高度前後的影響，例如未有進行視覺影響分析，從而提出證據顯示先前計劃和擬議計劃對區內居民和訪客的影響；

表示支持的意見

- (v) 申請地點所處水平遠低於毗鄰山上的物業，因此，放寬建築物高度限制的建議不會造成

重大影響。增加約三米的建築物高度不會令有關發展有明顯分別；以及

沒有表明支持或反對的一般意見

- (vi) 提意見人普遍認為應小心考慮會為低密度住宅地帶帶來轉變的建築物。申請地點的情況跟域多利道 301 號的域多利花園一樣，即位處同一低層地帶的域多利花園的高度大幅超出有關的高度限制。除非發展商降低域多利花園的高度，當局才應容許放寬上述申請的建築物高度，這樣做才算合理。同一地帶內的建築物應採用劃一高度標準；
- (e) 民政事務總署南區民政事務專員表示，薄扶林的居民(即薄扶林居民大聯盟)一直對放寬建築物高度限制一事比較敏感，亦抗拒接納有關建議；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不反對這宗申請。為了解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這宗申請缺乏景觀優點的關注，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的美化環境建議。至於有公眾意見因為視覺和交通影響而反對這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有反對／負面意見，並表示擬增加的建築物高度會不為公眾察覺，因為上排的低層單位的所處水平會低於申請地點四周的道路；而下排的低層單位則被申請地點下面的山坡植被所遮擋。此外，運輸署署長對申請所涉的交通事宜沒有反對／負面意見，因為倘與現有建築物比較，擬議發展的地積比率和上蓋面積並無改變。

35. 一名委員指擬議發展的實際高度似乎過高，遂詢問把一九九一年已核准建築圖則的發展參數，與擬議發展的發展參數比較是否恰當。伍家恕先生回應說，先前的建築物於一九九一年在申請地點落成，已有約 20 年歷史，直至二零一一年才被清拆。根據先前建築物的發展參數而為申請地點的住宅重建項目

擬定的一套建築圖則，於二零一零年十一月十日獲建築事務監督批准。秘書表示，有關「住宅(丙類)」地帶內的任何發展的建築物高度上限為三層連下面一層開敞式停車間及最高建築物高度為 17.22 米，或現有建築物的高度(兩者中以較高者為準)。至於這宗申請，由於現有建築物的高度(即 19.365 米)為較高者，即上述限制的第二部分適用這宗申請。因此，擬略為放寬的建築物高度應與現有建築物的高度比較。現有建築物高度是根據於一九九一年九月二十四日獲核准並落實施行的建築圖則而訂定的。

商議部分

36. 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二零一八年四月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 須依循申請書內為擬議發展所訂定的最大總樓面面積、最大上蓋面積及最高建築物高度，任何進一步略為放寬有關限制的申請不會獲得批准；
- (b) 設置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；以及
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，須根據政府的既定政策落實建築物設計，以締造優質和符合可持續發展理念的建築環境，並應在可能情況下，加入符合可持續發展理念的建築物設計規定(包括建築物間距、建築物後移和綠化覆蓋率)，並須證明建築物後移、建築物間距和綠化覆蓋率符合締造優質和可持續建築環境的規定，以供屋宇署考慮；以及

- (b) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道安排須符合《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生及城市規劃師／港島黃翠盈女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/259 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的
香港仔香港仔大道 150 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/259A 號)

38. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生現時與宏基測量師行有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。由於劉先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島姚昱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：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及兩宗作酒店發展的先前申請(編號 A/H15/243 及 A/H15/246)，小組委員會分別於二零一一年五月二十日及二零一一年九月二十三日批准該兩宗申請。此外，有關在申請地點進行酒店發展的建築圖則於二零一三年三月二十日獲建築事務監督核准；

- (b) 擬經營的酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持這宗申請，其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份公眾意見書。其中四份意見書(包括由金豐大廈業主立案法團、宏興大廈業主立案法團及創建香港所提交)，就申請提出反對／意見，理由包括擬議發展會增加區內的交通負荷；申請地點沒有泊車位及上落客貨設施；關注在施工階段對鄰近居民造成的滋擾；以及擬議酒店與附近的住宅區不相協調。餘下一份意見書就申請提出反對，理由包括應保留劃為「住宅(甲類)3」地帶的申請地點作高密度住宅發展；這宗申請可能會影響房屋用地供應；以及批准申請會為同類申請立下不良先例；
- (e) 南區民政事務專員表示，這宗申請曾於二零一一年七月十九日南區北分區委員會會議上討論。會上有意見關注擬議酒店發展會增加交通流量，因此應關設相關的交通設施。此外，民主建港協進聯盟曾於二零一一年五月十六日舉辦一場公開論壇。出席論壇的區內人士大致上反對擬議發展，理由是酒店位處繁忙地區，會造成交通混亂。他們亦擔心建築工程會影響毗連處所的樓宇安全；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。鑑於現時房屋用地嚴重短缺，已規劃作住宅用途的用地普遍應保留作住宅發展。然而，申請地點涉及兩宗先前獲批作酒店發展的規劃許可，有關許可仍然有效，而申請人正致力根據建築事務監督核准的建築圖則申請進行酒店發展。這宗申請或值得予以特別考慮。至於有公眾意見指有關發展可能對交通造成負面影響，運輸署署長及警務處處長並無就申請提出負面意見。申請人表示，在非繁忙時間，沿漁暉道及舊大街的路旁空位一般不會被完全佔用，可供擬議發展進行上落客

貨活動及接載訪客。此外，申請人承諾會安排在傍晚非繁忙時段裝卸貨物，而酒店相關車輛會使用附近的三個現有公眾停車場。就此，運輸署署長認為任何因酒店發展而增加的交通量可以接受。至於有公眾意見認為擬議發展在施工階段可能造成滋擾，申請人須在施工期間遵從相關法例及建築規例。此外，有公眾意見表示應保留劃為「住宅(甲類)」地帶的申請地點作房屋發展，相關回應已在上文提及。

40. 姚昱女士在回應一名委員的提問時表示，申請人已在這宗申請的交通影響評估提出建議，安排貨車在傍晚非繁忙時段裝卸貨物，而運輸署署長認為有關建議可以接受。倘申請獲小組委員會批准，申請人須遵從並落實交通影響評估所提交的建議，因此無須就這方面附加規劃許可附帶條件。

41. 一名委員留意到鑑於現時房屋用地嚴重短缺，有需要保留相關用地作住宅發展，小組委員會普遍不會批准在住宅地帶內進行酒店發展的申請。該委員遂詢問，倘批准這宗在「住宅(甲類)3」地帶內進行酒店發展的申請，會否不符合該地帶的規劃意向及立下不良先例。姚昱女士在回應時表示，申請地點涉及兩宗先前獲批作酒店發展的規劃許可，有關許可仍然有效，而申請人正致力根據建築事務監督核准的建築圖則申請進行酒店發展。這宗申請或值得予以特別考慮。

商議部分

42. 秘書請委員留意，小組委員會在考慮涉及酒店發展的先前申請時，認為申請地點更適合作酒店發展，理由是酒店用途較不受附近通往香港仔海傍道的連接路所造成的交通噪音影響。

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。這項許可的有效期至二零一八年四月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則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；
- (b) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供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；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。」

44. 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，並不表示擬議的建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的規定和土地契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批予擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准加入建築設計元素及批准總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意文件第 9.1.3 段運輸署署長就施工期間的臨時交通安排建議所提出的意見；
- (c) 留意文件第 9.1.9 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在擬議發展的外牆、平台及天台栽種植物以美化環境的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.12 段民政事務總署總主任／牌照有關酒店用途須根據《旅館業條例》申領牌照的意見；以及
- (e) 由於落實所須的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。姚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/179 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 2B 號工場
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/179B 號)

45. 秘書報告，申請處所位於祥利街祥達中心。林光祺先生的公司在祥達中心擁有單位，因此他已就此議項申報利益。由於林先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫離會議。

[林光祺先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／港島何尉紅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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請所涉的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (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，東區民政事務專員亦無接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。申請用途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」所頒布的規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境或基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成重大的負面影響。相關政府部門(包括消防處處長、運輸署署長及環境保護署署長)對這宗申請沒有意見。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議無須附加展開有關發展的時限條款，因為申請處所現時已作商店及服務行業(外幣兌換店)。

47. 何尉紅女士在回應副主席的提問時表示，雖然申請地點有兩宗先前申請(編號 A/H20/166 及 174)獲批給的規劃許可因申請人未能履行消防安全方面的附帶條件而被撤銷，但申請人現已提供所需的消防裝置(例如消防喉轆及火警鐘)，因此消防處處長原則上不反對這宗申請。

商議部分

48. 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(即在二零一四年十月四日或之前)提交並落實有關消防裝置、滅火水源，以及完全獨立於工業部分的逃生途徑的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 申請人須向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂或短期豁免書，以准許在有關處所作申請用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從《2011年建築物消防安全守則》C部的規定，並遵照《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》所載的要求；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，申請人須確保符合《建築物(規劃)規例》第72條有關為殘疾人士提供進出通道及設施的規定。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時返回席上，而楊偉誠先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/396 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔灣仔道 101 至 111 號闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/396C 號)

50. 秘書報告，申請地點位於灣仔道。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現時與奧雅納公司及英環公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來
- 何培斌教授 — 現時與陳錦敏公司有業務往來
- 劉文君女士 — 在灣仔擁有多個物業，現時與英環公司有業務往來
- 凌嘉勤先生 (主席) — 在灣仔擁有一個物業
- 梁宏正先生 — 與配偶在灣仔共同擁有一個物業
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔修頓中心

51. 小組委員會備悉主席已離席。由於林光祺先生、劉興達先生、何培斌教授及劉文君女士沒有直接參與這宗申請，而劉文君女士及梁宏正先生的物業，以及邱浩波先生的辦公室並非直接面向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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：

- (a) 申請的背景，特別指出基於「都會計劃檢討」的建議，申請地點於二零一零年由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作高密度住宅發展。為申請地點住宅／商業發展擬備的建築圖則於二零一三年二月七日獲建築事務監督批准；

- (b) 擬議辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署助理署長／市區對這宗申請有所保留，因為擬議發展所帶來的上落客貨活動，將依賴申請地點附近現有的路旁上落客貨處。他對交通影響評估中的上落客貨活動分析表示關注，並對申請人就其關注的回應感到不滿。申請人提及《香港規劃標準與準則》就提供內部運輸設施所賦予的彈性，不適用於上落客貨設施的規定。鑑於擬議發展將為中小型企業佔用，實難以協調或安排涉及使用貨車的活動。對於申請人聲稱每月所產生的貨車車次實屬有限，以及因擬議發展而導致貨車使用上落客貨設施的需求亦微不足道，運輸署助理署長／市區對此有所保留。申請人預期駛往該區辦公室樓宇的貨車車次不會增加，但在作出有關結論前，申請人須提供不同類別貨車每天／星期／月的預計車次；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展與「住宅(甲類)」地帶不相協調；導致作住宅用途的土地短缺；增加該區的交通負荷；以及因缺乏泊車及上落客貨車位而導致與發展項目相關的車輛在街上泊車及上落客貨；
- (e) 民政事務總署灣仔民政事務專員表示，由於申請地點位於灣仔道與莊士敦道交界，附近居民及其他持份者很可能會對擬議發展所帶來的額外人流和車流表示關注；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：
- (i) 基於「都會計劃檢討」的建議，申請地點於二零一零年由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作高密度住宅發展。毗鄰申請地點灣仔道以南一帶主要為住宅發展，低層作商店及服務行業用途，而附

近有一些零星的商業發展。申請地點以北在灣仔道另一邊則夾雜商業及綜合住宅／商業發展。就土地用途而言，擬議辦公室發展與申請地點附近地區的用途並非不相協調；

- (ii) 由於擬議發展不會提供內部上落客貨設施，因此將依賴申請地點附近現有的路旁上落客貨處，以進行預期的上落客貨活動。從交通角度而言，運輸署助理署長／市區對這宗申請有所保留。有關交通影響評估及申請人其後所作的回應，均未能證明該等安排不會加重現有路旁避車處的負荷及區內的交通流量。因此，擬議辦公室發展未能符合城市規劃委員會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所載的評估準則，包括在用地提供足夠的運輸設施，以及避免對交通造成負面影響。灣仔民政事務專員亦表示，附近居民及其他持份者很可能會對擬議發展所帶來的額外人流和車流表示關注；
- (iii) 雖然擬議辦公室發展可增加灣仔區的辦公室供應，但由於「住宅(甲類)」地帶的規劃意向十分清晰，旨在進行住宅發展，加上現時缺乏房屋用地以應付社會對房屋的迫切需求，因此，除非有極為充分的理據，否則申請地點應保留作住宅用途；
- (iv) 申請人聲稱擬議辦公室發展將設置中央冷氣系統，以致其所受的空氣和噪音污染影響會較住宅發展為少。然而，在申請地點進行住宅／商業發展的建築圖則於二零一三年二月七日獲建築事務監督核准，反映在申請地點作住宅發展，在技術上並非困難或不可行。此外，沒有充分的理據或規劃優點支持在申請地點發展辦公室而非作住宅用途的建議；

- (v) 雖然小組委員會曾批准三宗同類申請，但應根據最新的規劃情況，以及現行的房屋土地供應政策來評估這宗申請。在沒有充分理據的情況下批准這宗在「住宅(甲類)地帶」進行辦公室發展的申請，會為把住宅用地改作非住宅用途的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致可作住宅發展的用地減少，繼而令可應付本港殷切房屋需求的房屋用地供應也減少；以及
- (vi) 當局所接獲的公眾意見以交通及其他理由反對這宗申請。

53. 一名委員表示，由於申請地點位於主要道路交界，附近又有很多現有及新落成的商業發展，申請地點較宜作商業而非住宅用途。另一名委員表示同意，並指由於主要道路的交通過於繁忙，該區環境會十分嘈吵，因此申請地點不太適宜作住宅發展。盧玉敏女士回應說，就土地用途而言，擬議辦公室發展與附近夾雜商業、住宅及綜合發展的地區並非不相協調。然而，當局需考慮其他因素，例如缺乏內部運輸設施供應，以及現時房屋土地供應短缺。

54. 盧玉敏女士在回應副主席的提問時表示，附近大有大廈的上落客貨設施設於路旁。委員留意到申請地點直接面向莊士敦道的行人過路處。

55. 盧玉敏女士在回應一名委員的提問時表示，毗鄰申請地點的得利商業大廈在有關用地由「商業／住宅」地帶改劃作「住宅(甲類)」地帶前已落成。

商議部分

56. 運輸署助理署長市區李偉彬先生在回應副主席的提問時表示，申請人未能提供內部上落客貨設施，以應付擬議辦公室發展對內部運輸設施的需求。由於附近道路已十分繁忙，依賴路旁公眾上落客貨處實在不理想。此外，現有可供使用的路旁公眾上落客貨處距離申請地點頗遠。

57. 委員普遍認為申請地點並非不適宜作商業發展(辦公室或酒店)，因為它位處三條繁忙道路的交界，人流甚多；這些繁忙道路所造成的噪音對商業用途的影響較少。此外，在此顯眼的位置興建一幢設計得宜的商業樓宇，或可改善該區的景致。然而，委員同意應以交通理由拒絕這宗作辦公室發展的申請。在不設內部上落客貨設施的情況下，擬議辦公室發展在路旁進行上落客貨活動，會令附近的交通問題加劇。委員認為拒絕這宗申請的主要理由，應是申請人未能在擬議發展內提供內部上落客貨設施。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由應適當地予以修訂。有關理由如下：

- 「(a) 擬議辦公室發展並無內部運輸設施，以及申請人未能證明有關安排不會對區內的交通情況造成負面影響。因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」；以及
- (b) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對附近道路網的交通造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。盧女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生於此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/246 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭圍譚公道 105 至 107 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/246B 號)

59. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他現時與該公司有業務往來。由於劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

[劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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——特別指出申請地點涉及兩宗先前獲小組委員會批准進行酒店發展的規劃許可申請(申請編號 A/K10/227 及 A/K10/235)，前一宗申請有效期已過；後一宗則已展開工作，其建築圖則於二零一一年十一月十日獲批出。今次這宗申請的發展參數及樓面用途與申請編號 A/K10/227 的相同，而申請人已經履行當局就申請編號 A/K10/235 施加的一些規劃許可附帶條件。另外，地政總署已處理擬議酒店發展的換地申請，申請人現正就補地價建議提出上訴；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，接獲一份公眾意見書。提意見人反對申請的理由是，土瓜灣並非旅遊熱點，區內現存的另一間酒店亦非經常客滿。此外，近年大量旅遊巴在土瓜灣出現，已造成區內泊車及交通擠塞的問題。擬議酒店會導致土瓜灣道路交通情況惡化。由於道路使用者難以看到對面的車輛，因而容易引致交通意外；
- (e) 九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。鑑於目前房屋土地嚴重短缺，已劃作住宅用途的用地一般應保留作住宅發展。不過，申請地點先前獲批相同用途的規劃許可，而且申請人多年來一直致力進行獲准的酒店發展，包括提交建築圖則、遵從規劃許可的附帶條件，以及向地政總署申請換地；這個個案的情況特殊，也許值得從寬考慮。對於以交通為由反對申請的公眾意見，運輸署署長和警務處處長對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見。從交通的角度來說，他們原則上不反對這宗申請。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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二零一八年四月四日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則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；

- (c) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

63. 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所提出的意見，倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人須就擬議酒店發展申請契約修訂。倘地政總署批准契約修訂的申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人支付地價及費用。至於擬議「地盤淨面積」(即不包括後巷部分的地段)，該專員建議，後巷部分須經測量才可釐定其最終面積；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議的酒店寬免／後勤設施的總樓面面積豁免。申請人應直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。另外，倘建築事務監督不批准擬議的酒店寬免／後勤設施的總樓面面積豁免，導致非住用部分的地積比率超逾 9 倍或目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議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改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的下列意見：
- (i) 擬議酒店發展須在各方面符合《建築物條例》及其附屬規例的規定；
 - (ii) 為住用建築物而設的通道巷須符合《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定。根據該規例第 23(2)(a)條，這條通道巷不應包括在地盤面積內；
 - (iii) 根據該規例第 23A 條要求批給酒店寬免的申請，會在提交建築圖則階段獲得考慮，但申請必須符合《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；
 - (iv) 《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-151「優化建築設計締造可持續建築環境」和編號 APP-152「可持續建築設計指引」，均適用於申請地點的重建項目；
 - (v) 給綠化／美化市容設施和非強制性／非必要機房及服務等批出的總樓面面積寬免，須符合現行《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(包括編號 APP-151 和編號 APP-152)所訂的準則；
 - (vi) 申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道及設施；
 - (vii) 對於發展建議，當局會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》給予詳細意見，包括對要求豁免／扣除總樓面面積計算的申請給予意見；
 - (viii) 申請人須根據《建築物條例》委任一名認可人士統籌所有建築工程；以及

- (ix) 擬議酒店須遵從《旅館業條例》(第 349 章)的發牌規定；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從《2011 年建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在一樓平台提供有足夠深度和容量的土壤以栽種園景植物，改善擬議酒店的景觀及視覺景象；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)對酒店用途發牌規定的意見。」

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的詢問。陳先生於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/290 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 13 號景發工業中心地下 3 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/290 號)

64. 秘書報告，申請人於二零一四年三月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應消防處所提出的意見，並澄清申請處所與鄰近工場的分隔情況。這是申請人首次要求延期。

65. 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。小組委員會同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/695 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘巧明街106號冠力工業大廈地下1號工場
經營商店及服務行業(麵包餅店)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/695號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營商店及服務行業(麵包餅店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (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。其中一份由觀塘中分區委員會主席提交，表示支持申請。另一份則由一名觀塘區議員提交，表示對申請沒有意見。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不反對這宗申請。申請用途符合城市規劃委員

會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門，包括消防處處長及運輸署署長，沒有對申請提出反對／意見。倘小組委員會決定批准申請，建議無須附加展開發展的時限條款，理由是申請所涉及的商店及服務行業用途(現作經營麵包餅店用途)已經存在。

67. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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(即在二零一四年十月四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須就申請處所擬進行的「商店及服務行業(麵包餅店)」用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；

- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定，以及遵照「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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士，確保建築工程／改建及加建工程／用途更改符合《建築物條例》的規定，包括提供足夠的逃生途徑，而申請處所與建築物的其餘部分應以隔火障分隔，以及為殘疾人士提供通道及設施；對於在已批租土地上的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆，以及即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。此外，屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/696 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘巧明街 119 至 121 號年運工業大廈地下 B4 工廠單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/696 號)

70. 秘書報告，創施有限公司是申請人的顧問。劉文君女士已就此議項申報利益，理由是她現為該公司的執行董事。由於劉文君女士涉及直接利益，小組委員會同意她須就此議項暫時離席。

[劉文君女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，接獲由觀塘中分區委員會主席提交的一份公眾意見書，表示支持申請，但無提供理由。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不反對這宗申請。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即這宗申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門，包括消防處處長及運輸署署長，也沒有對申請提出反對／意見。

72. 王鳳兒女士在回應一名委員的提問時表示，申請人可自行決定是否在申請內具體說明擬經營商店及服務行業的類別。倘不具體說明，申請處所的確實用途可更具靈活性。

商議部分

73. 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四月四日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則規劃許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘未有在展開有關用途前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。」

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就申請處所擬進行的「商店及服務行業」用途，須向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定，以及遵照「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
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士，確保建築工程／改動及加建工程／用途更改符合《建築物條例》的規定，包括提供足夠的逃生途徑，而申請處所與建築物的其餘部分須以隔火障分隔，以及為殘疾人士提供通道及設施；對於在已批租土地上的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆，以及即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。此外，屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。王女士於此時離席。]

議程項目18

其他事項

75. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。