

5-1

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

211023-104757-04705

提交限期

Deadline for submission:

12/11/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/10/2021 10:47:57

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H7/179

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Angel Luke

意見詳情

Details of the Comment :

I am an architect. This building facade design is the worst I have encountered all these years. We should value our land our earth with decent design and with our heart.

5-2

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

211026-160415-57949

提交限期

Deadline for submission:

12/11/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

26/10/2021 16:04:15

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H7/179

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 李

意見詳情

Details of the Comment :

此項目位於住宅區旁，工程期間(已兩年多)為區內住客帶來極大之影響。有見及此，希望城規會要求申請人增加工程期間的額外保障以減低對區內住客的影響。每天8時30分該地盤便準時帶來大量噪音，影響生活，工程時間應由9時30分開始，由其是假日時間應10時才可以開始。另外也應加設足夠的噪音及空氣污染影響措施如減音板和足夠的網或噴水設備。發展商也應加快重建步伐以減小對居民影響。

此外，拆除前的友邦大廈地下為大量車輛的迴旋處以容許車輛由皇后大道東轉入司徒拔道經友邦大廈調頭折反司徒拔道及皇后大道東走上紅磡隧道。重建工程展開後，不小車輛因道路封閉改到肇輝臺或律敦治醫院調頭。城規會應要求發展商提供24小時迴轉道路以容許車輛折反紅磡隧道，減小對肇輝臺或律敦治醫院的影響，謝謝。

5-3

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

211030-105344-07900

Reference Number:

提交限期

12/11/2021

Deadline for submission:

提交日期及時間

30/10/2021 10:53:44

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/H7/179

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

Mad

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment:

申請人拆卸重建前友邦大廈的主要原因不外乎經濟因素,認為重建價值比現有價值高。然而,現在因為地契(規劃綱領第4段)問題而重建一幢只有6倍地積比的商業大廈,更向城規會申請在一個商業地皮(沒有地積比限制,即城規會做規劃時認為在此地段起盡15倍地積比的商業大廈才是合乎城市規劃原則)中興建只有一個住宅單位在內的商業大廈。

根據申請人的規劃綱領第4.7段及6.5段提及,重建後之建築物將會比原有建築物實際上更小的可用面積。在市場及香港發展對商業樓面的面積有因設需求下,此舉將減小市場可提供的供應並使大廈之經濟價值減小及建築價值周期減短,從而違反了城市規劃中的"可持續發展建築設計"原則。

前友邦大廈作為一幢曾獲得香港建築師學會銀獎牌的高樓大廈並根據地契要求興建但只有50年(直至拆卸前)的經濟周期明顯不乎合社會預期。經濟周期短的後果不只是業主的問題,也是社會面對的問題。重經濟學角度解說,重建一幢大廈會帶來不同的社會成本包括但不限於拆卸時的噪音,泥頭及垃圾對堆填區的負擔,興建時的物料對環境的影響,興建時帶來的空氣,噪音,污水,污泥等等。所以,城規會不應因申請人"不想補地價"為由批准一幢根據很多年前,不乎合現今社會標準的地契條款下興建的建築物。

另外,由於現時的地積比為6倍,但根據分區計劃大綱圖沒有地積比限制,最高可重建的地積比應為15倍。參考銅鑼灣加路連山道商業地皮的每方呎樓面地價\$18,374,此申請為申請人減小70億的開支,此70億的地價本應為政府的收入。如城規會協助申請人走灰色地帶,減小政府收入,難免減低城規會對社會的公信力及有私相授受之感覺。根據2021至22財政年度政府財政預算案第171段指出,"面對財赤的挑戰,我們既要節流也須開源。",如城規會批准有關申請減小政府收入顯然不乎合社會及政府的預期。

基於上述原因,城規會不應因申請人個人理由批准有關申請,並重多方面影響公眾及政府利益,謝謝。

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H7/179

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

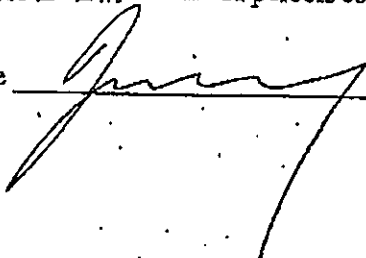
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

We worry about the impact of traffic flows after such proposed changes. We believed more information available in future, may be helpful to get public's supports. At present, the "people flows" and "traffic flows" are two main concerns for us.

Ivan Wong.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Chairman of Wanchai District Council

簽署 Signature



日期 Date

11.11.2021

MASTERPLAN LIMITED

Planning and Development Advisors

領賢規劃顧問有限公司

Your Ref: No. A/H7/179

Appendix II

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

Date: 1 December 2021

By Email & Hand

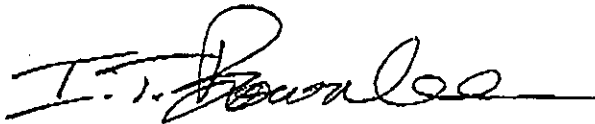
Dear Sir,

Section 16 Planning Application

**Application for Composite Building Development (With proposed uses:
Offices, Eating Place, Place of Recreation, Sports or Culture and a Flat) at No.1
Stubbs Road, Wan Chai, Hong Kong**

On behalf of the Applicant, we would like to advise that the proposed residential flat is to be used by the Applicant as part of the use of the whole building, and is an integral part of the building design.

Yours faithfully,



I.T. Brownlee
For and On Behalf of
Masterplan Limited

Encl.

cc. Client and Consultants (By Email)

TOWN PLANNING BOARD

2021 DEC - 1 P 5: 06

RECEIVED