

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年七月七日上午九時
舉行的第 329 次會議記錄

出席者

規劃署署長
馮志強先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

林群聲教授

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

Mr Erwin A Hardy

梁乃江教授

黃遠輝先生

方和先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年六月十六日 第 328 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」)二零零六年六月十六日第 328 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准市區重建局發展計劃圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議已於二零零六年六月二十日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃草圖。核准該圖一事亦已於二零零六年七月七日在憲報公布。

(ii) 發還三份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議已於二零零六年六月二十日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條把三份分區計劃大綱核准圖(即筲箕灣、柴灣及元朗分區計劃大綱圖)發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事亦已於二零零六年七月七日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時應邀出席會議。]

[杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(整個議程項目)]

擬對《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/17》作出修訂
(都會規劃小組委員會文件第 16/06 號)

簡介及提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介對西南九龍分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 把位於荔枝角道與深旺道交界處的一個現有加油站，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶；而「其他指定用途」地帶的「註釋」亦會作出修訂，加入有關「加油站」的新「註釋」；
- (b) 修訂「工業」地帶的「註釋」，以收納《法定圖則註釋總表》所作的最新修訂，即把工業樓宇地面一層可申請用作「宗教機構」、「教育機構」及「娛樂場所」的條文，以及該類樓宇可申請用作「訓練中心」的條文，從該地帶的土地用途表第二欄中刪除，以保障消防安全；
- (c) 更新分區計劃大綱圖的《說明書》(特別是有關西九龍文娛藝術區的部分)，以反映最新的情況；以及
- (d) 在對「休憩用地」地帶作出檢討後，保留所有預留作「休憩用地」的土地。

5. 一名委員就文件第 5.2 段的內容詢問，當局是否就分區計劃大綱圖上預留作「休憩用地」的 11 幅土地有任何施工的計劃。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答表示，康樂及文化事務署將會在考慮地區上的需要及可動用的資源後，制訂有關的發展計劃。保留該 11 幅土地作「休憩用地」的建議，獲康樂及文化事務署支持。

[麥力知先生此時到達參加會議。]

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定：
- (a) 同意載於文件附錄 I 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/17A》(在展示時將會重新編號為 S/K20/18)及其載於附錄 II 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
 - (b) 採納文件附錄 III 所載的最新《說明書》，以闡明城規會在擬備西南九龍分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而最新的《說明書》將會連同圖則以城規會的名義發出。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/I-MWI/40 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的馬灣馬灣地段第 151 號、214 號、215 號及 218 號(部分)興建酒店(修訂已核准的計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/I-MWI/40 號)
-

簡介及提問部分

7. 小組委員會得悉申請人於二零零六年六月十六日要求延期考慮其申請，以便有更多時間解決有關政府部門所提出的問題。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待其提交進一步的資料。小組委員會並同意在收到申請人的進一步資料當日起計的兩個月內，考慮這宗申請。

9. 小組委員會亦同意告知申請人，將有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(ii) A/K3/483 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角界限街 16-18 號 1 樓闢設酒店(賓館)
(九龍內地段第 4195 號及 4196 號)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/483 號)

簡介及提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見－屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，因為擬設的賓館在多方面均不符合《建築物條例》的規定(詳情見文件第 8.1.2 段)；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，分別由有關大廈的業主立案法團及一名油尖旺區議員提出。他們以公眾安全及有關發展會對該大廈的居民帶來滋擾為理由，強烈反對這宗申請；
- (e) 油尖旺民政事務專員表示，油尖旺北分區委員會主席反對這宗申請，其主要理由為擬設的賓館會引起火警危險及對附近居民帶來滋擾和不便。此外，有關大廈的業主立案法團亦以火警危險及公眾安全為理由提出反對；以及

- (f) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬設的賓館位於有關大廈的 1 樓，與上層主要屬住宅的用途不相協調。由於擬設的賓館並沒有獨立的出入通道，其運作將會對同一大廈內的住客帶來滋擾。此外，當地人士亦對有關的賓館計劃提出反對。批准這宗申請，將會立下不良先例，導致賓館用途滲入以住宅為主的大廈。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 由於擬設的賓館與該大廈的住宅部份共用同一通道，賓館的運作可能會對該商業／住宅大廈的住客帶來滋擾，故此小組委員會認為賓館的運作與該大廈上層的住宅用途不相協調；
- (b) 擬設的賓館不符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 倘若批准這宗申請，將會立下不良先例，讓位於以住宅用途為主的大廈內而又沒有獨立通道供賓館使用的同類申請加以引用。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K3/484 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大角咀利得街 36-38 號闢設酒店(九龍海旁地段第 28 號 G 分段餘段)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/484 號)
-

簡介及提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬設的酒店；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，城規會接獲一份由一名油尖旺區議員提交的公眾意見。該名區議員對這宗申請沒有任何意見；
- (e) 油尖旺民政事務專員表示，油尖旺區議會主席支持這宗申請，但一名區議員及千歲大廈的業主立案法團則提出反對，主要理由為有關發展將會對該區的交通產生不良影響，而且會阻礙未來的整體重建計劃和危及公眾的安全；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段及 10.2 段。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 主席表示，這宗申請是要求把整幢大廈改作賓館用途，與先前所考慮把一幢大廈的 1 樓改動的申請(編號 A/K3/483)有所不同。

16. 一名委員留意到規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人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。該名委員問及城規會如何可確保申請人履行該項屬於技術性質的規劃許可附帶條件。主席指出大多數情形下，均由有關政府部門查核屬於技術性質的規劃許可附帶條件是否已經履行。如此訂定規劃許可附帶條件，是為當申請人及有關政府部門出現意見分歧時，該等個案可提交予城規會以作仲裁。

17. 一名委員質疑如果申請人未有如文件第 10.4(b)段所述，繼續賦予行人現時的通行權，地政總署是否會採取行動。地政總署助理署長(九龍)麥力知先生表示，當局將會根據契約條件執行這項規定。

18. 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，但申請人必須履行一項附帶條件，即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。這項規劃許可會有效至二零一零年七月七日止。除非在該日期前，現時所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。

19. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 注意這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督將會給予該酒店發展上的優惠，豁免計算其支援設施的總樓面面積。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可；
- (b) 按照一九六二年六月十五日所發出的分產契，繼續賦予行人現時在申請地點前後部分的通行權；
- (c) 就申請地點的酒店發展向地政總署署長申請修改土地契約；
- (d) 就擬設酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照事務的意見；以及
- (e) 遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部有關緊急車輛通道安排方面的規定。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K5/615 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 485 號九龍廣場地下 5 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/615 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲包括消防處在內的有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 主席得悉擬設的商店及服務行業符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且消防處並無提出反對。

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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二零零八年七月七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在作此用途前於有關處所提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 如在作此用途前沒有履行上述的許可條件，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。

24. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書，以獲准作有關用途；
- (b) 諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍有關提交建築圖則事宜，即利用合適的抗火結構和設計把有關大廈擬作商店及服務行業用途的部分與工業部分完全分隔，以及在上述處所提供走火通道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K20/95 擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的
西九龍填海區海麗邨海智樓地下4室
關設綜合服務中心及
略為放寬非住用總樓面面積
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/95號)
-

25. 這宗申請由香港房屋委員會提出，以下委員申報利益：

- 馮志強先生
(以規劃署署長身分) - 香港房屋委員會策略性規劃委員會成員；
- 羅荔丹女士
(以民政事務總署
助理署長身分) - 民政事務總署署長(香港房屋委員會策略性規劃委員會成員)的代替成員；
- 麥力知先生
(以地政總署助理署長
(九龍)身分) - 地政總署署長(香港房屋委員會成員)的代替成員；
- 黃澤恩博士 - 現時與房屋署有業務往來；
- 黃遠輝先生 - 香港房屋委員會財務委員會成員；
- 陳家樂先生 - 香港房屋委員會前度成員。

26. 鑑於主席和副主席均就此項目申報利益，委員同意主席出於實際需要應繼續主持會議。委員會得悉黃遠輝先生及羅荔丹女士已就未能出席會議致歉。

[黃澤恩博士、陳家樂先生及麥力知先生暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的綜合服務中心及略為放寬非住用總樓面面積；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

28. 委員並無就申請提出問題。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

商議部分

29. 一名委員認為有關申請可善用現有空置的地下單位作其他有益用途，為當地居民提供服務，因而對申請表示支持。

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所提交申請的內容，批准這宗申請，惟申請人須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市規劃委員會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。

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。

31. 小組委員會亦同意促請申請人，就屋宇署管轄的緊急車輛通道的安排，遵從《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[黃澤恩博士、陳家樂先生及麥力知先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/TW/379 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶及「綠化地帶」的荃灣第 447 約多個地段及毗連政府土地關設宗教機構的靈灰安置所、商店及服務行業(只限零售商店)、通道及的士站
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/379C 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設宗教機構的靈灰安置所、商店及服務行業(只限零售商店)、通道及的士站；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長指出三疊潭流經申請地點。這道天然溪澗值得保護，任何影響該溪澗的工程均應盡量避免。而其他有關部門對這宗申請並無提出原則上的反對。
- (d) 在法定公布期間，當局接獲三份公眾意見書。他們對申請表示反對，所持理由主要為擬議發展對交通產生不良影響以及現有的圓玄學院對環境、心理和「風水」造成的影響。在公布進一步資料供公眾查

閱期間再收到一份公眾意見書，對申請不表反對，惟老圍路的交通情況必須得到改善；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署對這宗申請並無強烈意見，理由詳載於文件第 11.2 段和 11.3 段。

33. 委員對擬議發展提出了下列的問題／意見：

劃定申請地點

- (a) 一名委員得悉申請地點範圍的兩邊均覆蓋三疊潭，詢問申請地點的界線是否依據分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區(3)」地帶劃定，抑或是由申請人建議；
- (b) 申請地點是否依循地段界線，以及地段界線是否包括該溪澗；

對天然溪澗的影響

- (c) 一名委員得悉三疊潭溪澗穿越申請地點，詢問三疊潭是否仍保存其天然面貌，以及擬議發展會否對溪澗產生不良影響；
- (d) 另一名委員詢問擬議旅遊車公眾停車場是否設於政府土地上及橫越三疊潭溪澗；

靈灰安置所的需求

- (e) 是否有任何關於靈灰安置所需求的統計數字；
- (f) 圓玄學院現已提供多少個靈灰龕；

人流

- (g) 對申請地點內的人流曾否進行任何評估或分析，特別是配合小童和長者的需要，以及應付清明節和重陽節期間的大批掃墓人士；

砍樹

- (h) 一名委員得悉該地點內現存的樹木約有 30% 將會砍伐，另外約 15% 將會移植。該委員詢問有關部門對砍樹建議是否有任何意見，以及申請人曾否提交任何補償性景觀建議；

規劃意向

- (i) 儘管擬議發展是作宗教機構用途，但佔整項發展總樓面面積 42% 的靈灰安置所將會以商業形式運作。在「政府、機構或社區」地帶內容許作靈灰安置所用途是否恰當，以及在其他「政府、機構或社區」地帶內是否有任何類似先例；

地政事項

- (j) 鑑於申請地點包含政府土地，倘若申請獲得批准，地政事項將如何處理；以及

車輛安排

- (k) 申請地點內的道路是單線還是雙線；以及
- (l) 申請人進行的交通影響評估有否計算現時圓玄學院所引致的交通量。

34. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士在回應委員的提問時提出以下各點：

劃定申請地點

- (a) 申請地點涵蓋多個私人地段和政府土地。申請地點和個別地段的界線，已依據申請人提交的申請書及有關地段，疊印在分區計劃大綱圖上，以方便委員參考；

- (b) 由於疊印未必完全準確，故此圖 A-2 已註明申請地點的界線只作識別之用；

對天然溪澗的影響

- (c) 擬設靈灰安置所的所在位置實際上將會高於溪澗。漁農自然護理署亦有對溪澗所受的影響表示關注。為免三疊潭受到影響，文件第 11.4(b) 段提出了規劃許可附帶條件的建議，要求申請人就擬議發展對天然溪澗可能造成的影響，以及有關緩解措施的實行提交資料；
- (d) 據實地視察所得，三疊潭的溪水仍保持清澈，並發現該處有瀑布等天然景觀；
- (e) 擬議旅遊車停車場將設於橫越三疊潭的政府土地上，而該段溪澗亦已建有上蓋；

靈灰安置所的需求

- (f) 香港有六個公眾靈灰安置所，合共提供 138 000 個靈灰龕。到二零一一年時，靈灰龕的數目將增加 170 000 個。私人靈灰龕的數目則不詳；
- (g) 就文件第 9.1.1 段而言，食物環境衛生署署長(食環署署長)表示，未來十年的火葬比例預期會進一步上升。由於過去數年對政府靈灰龕和華人永遠墳場靈灰龕的每年需求量約佔每年火葬數目的 50 至 60%，故此食環署署長支持由私營機構提供靈灰安置所以應付對靈灰龕的整體需求。規劃署在物色適合用作公眾靈灰安置所的地點方面亦遇到困難，因此由私營機構提供該等設施，有助解決這方面的需求；
- (h) 圓玄學院目前提供的靈灰龕約有 50 000 個；

人流

- (i) 申請人曾在清明節期間進行交通影響評估，而交通影響緩解方案則載於文件第 2(g)段和附錄 If。概括來說，緩解方案包括闢設 19 個旅遊車停泊位供市民使用；闢設適當的車輛掉頭區、落客區和的士站，以及在節日期間提供特別穿梭接駁服務；
- (j) 但申請書中並未有提供人流評估和相關設施的資料。圓玄學院現有的安排，是行人或須使用院內的車輛通道前往靈灰安置所及其他設施；

砍樹

- (k) 漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對樹木勘察均無負面意見。總城市規劃師／城市設計及園境得悉在總共 113 株經勘察的樹木中，有 33 株將會被砍伐，原因是其健康狀況及／或通達程度等因素使它們成功移植的可能不大。為補償遭砍伐的樹木，將會種植 40 株新樹木；

規劃意向

- (l) 根據城市規劃委員會頒布的規劃指引編號 16，如擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展，擬議發展的大部分地方必須作政府、機構或社區及其他公共用途(包括公眾休憩用地)，否則擬議發展將被視為明顯偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (m) 擬設靈灰安置所及附屬零售商店的總樓面面積為 2 695 平方米，佔整體擬議發展總樓面面積約 42%。由於擬議發展的大部分(按總樓面面積計算約 58%)均用於宗教和相關用途，故此大致上符合城市規劃委員會頒布的規劃指引編號 16；

- (n) 在分區計劃大綱圖中被劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門龍泉精舍屬同類個案。該項包括靈灰安置所用途在內的宗教機構(廟宇和紀念花園)擬議重建計劃於二零零零年一月首獲批准(規劃申請編號A/TM/255)。重建項目的地盤面積為 2 790 平方米，建成後的總樓面面積為 3 625 平方米，當中有 2 379 平方米用作靈灰安置所，提供 5 000 個靈灰龕；

地政事項

- (o) 申請如獲批准，申請人須向地政總署申請土地交換以實施該建議。當局會按現行的土地行政政策考慮申請，並附加適用的條款及條件，包括繳付地價；

車輛安排

- (p) 申請地點內的道路將為雙程單線；及
- (q) 交通影響評估已計算目前圓玄學院和擬議擴展區所引致的交通量。

[陳旭明先生此時離席。]

商議部分

35. 鑑於對靈灰龕的需求預期會持續上升，以致政府所提供的靈灰龕無法完全應付這方面的需要，故此委員大致上支持由私營機構提供靈灰安置所，但他們認為申請書內關於各項不同事宜的資料並未足夠。

36. 委員所提出的關注／意見現撮錄如下：

人流

- (a) 由於所預留的停車場面積可供 19 輛旅遊車停泊，故此擬議發展的訪客人數預計會多達 1 000 人以上，而這個數字尚未計算循其他途徑抵達的訪客。

此外，擬議發展的大門與訪客下車地點之間的標高差距達 17 米(相等於五層樓高)。而對於申請地點內的人流安排並沒有提供任何資料。在規劃初期如對人流安排欠缺周詳考慮，會令訪客(不少為小童和長者)的安全蒙受威脅；

- (b) 將軍澳華人永遠墳場並無足夠地方供訪客上落車和疏導人流，因而招致市民批評。這項建議不應重蹈覆轍；

地政事項

- (c) 在政府土地上闢設停車設施的建議應有充分理由支持。換言之，應列出不在申請人的私人地段內設置該等設施的理由；
- (d) 倘若在政府土地上闢設旅遊車停車場的建議得到批准，申請人應為該處進行適當的環境美化，修建一個公眾廣場供訪客使用。否則缺乏充分理據支持把政府土地批給申請人；

對自然環境的影響

- (e) 由於部分設施將貼近甚或侵佔天然溪澗，擬議的布局設計不能接受。為免對溪澗造成影響，應設立緩衝區；
- (f) 擬議發展的整體設計和布局應着眼於保護和改善申請地點及四周的天然資源，即三疊潭的天然景物；
- (g) 有關的布局設計亦應加以檢討，以盡量減少砍伐樹木的數量；
- (h) 由於會有大量訪客，故此擬議發展在排水方面對三疊潭造成的影響亦須加以留意；

交通影響

- (i) 擬議發展對當地道路網，尤其是老圍路所造成的交通影響依然備受關注，因為在清明節和重陽節期間，旅遊車和穿梭巴士的數目大增；以及
- (j) 應就擬議發展進行適當的交通影響評估。根據目前提交的申請，靈灰龕數目已由 50 000 個減至 20 000 個，但交通影響評估結果却未有作出相應的調整。

37. 委員認為申請書提供的資料不足，未能解決上文第 36 段所載的各項問題。這些問題應在規劃申請階段加以處理，而非留待日後當局提出規劃許可附帶條件來解決。委員接着討論文件第 11.6 段建議的拒絕理由。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的道路網造成不良影響，以及證明申請地點內有充足的地方和設施疏導人流；
- (b) 申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對溪澗產生不良影響，以及證明三疊潭的天然景物不會受影響；
- (c) 申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對有關地點及其四周造成不良的景觀影響，特別是在保護樹木方面；以及
- (d) 申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對有關地點及其四周造成不良的排水影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/TW/385 在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的荃灣老圍路 33 號(第 453 約地段 1236 號餘段及其擴建部分)略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施發展(安老院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/385 號)
-

簡介及提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施發展(安老院)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見書，對申請表示支持；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

40. 委員並無就申請提出問題。

[杜本文博士此時離席，而陳曼琪女士則暫時離席。]

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，惟申請人須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市規劃委員會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。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。

42. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請修改契約，以批准所申請的用途；以及
- (b) 確保在發展項目施工期間盡量避免滋擾現時住在該處的長者。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的詢問。陳女士和黃女士此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H4/79 擬在劃為「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業發展」地帶的中環租庇利街前中環街市日後的發展區內作政府用途(公廁)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/79 號)
-

簡介及提問部分

43. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作政府用途(公廁)；

- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

44. 一名委員詢問，公廁會否 24 小時開放。吳曙斌先生表示，根據申請人的口頭通知，公廁會設置獨立通道，並會 24 小時開放。

[陳曼琪女士此時返回議席。]

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，條件是必須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H17/116 在劃為「住宅(丙類)3」地帶的南灣赫蘭道 11-12 號(鄉郊建屋地段第 1163 號)將上蓋面積由 25% 略為放寬至 35%，以作准許的樓宇發展(修訂已核准的計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/116 號)

簡介及提問部分

46. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交，由於陳旭明先生現時與恒地有業務往來，因此就本議項申報利益。

[陳旭明先生此時離席。]

47. 高級城市規劃師/港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 將上蓋面積由 25% 略為放寬至 35%，以作准許的樓宇發展(修訂已核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲三份公眾意見書，分別由一名東區區議員、一名相鄰住宅發展的擁有人及一名市民提交。雖然他們不反對這宗申請，但一名提意見人建議採取充分的預防措施，保存沿申請地點界線及其相鄰地段的樹木；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 及 11.3 段。

48. 吳曙斌先生及謝建菁女士在回應一名委員的詢問時表示，根據文件的圖 A-8 及第 1.3 段，這宗申請及先前獲批准的計劃(申請編號 A/H7/114)主要不同之處，是由原來兩幢共四個單位的住宅樓宇，改為四幢獨立式樓宇，層數亦由現時的 3 層，增加至 3 層連一層開敞式停車間。主席補充說，擬議的層數不超過分區計劃大綱圖規定的建築高度限制，因此無需申請規劃許可；而先前編號 A/H17/101 及 A/H17/114 的申請，已獲批准將上蓋面積由 25% 略為放寬至 35%，以作准許的樓宇發展。由於這個計劃在建築形式及建築物配置方面，跟先前獲批准的計劃有很大的差距，因此必須重新申請。

商議部分

49. 一名委員詢問，在分區計劃大綱圖上，對開敞式停車間有否特定的定義，因為按這名委員所知，開敞式停車間應是兩面敞開，並不會設於地下低層。此外，這名委員指出，該計劃在地下低層建議設置多個電力及機械機房，有關機房可輕易改

建作其他用途，使擬議發展得到額外的總樓面面積，以致可能超過大綱圖上所規定的發展限制。秘書表示，倘委員決定批准這宗申請，將會告知申請人這項規劃許可僅限於將上蓋面積由 25% 略為放寬至 35%。至於委員對電力及機械機房面積過大及數目過多所表示的關注，會向屋宇署轉述，待提交建築圖則階段時處理。

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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二零一零年七月七日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在建築期間，提交及切實執行保護樹木計劃及美化環境建議，並按月提交監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 設計及提供擬議發展的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。

51. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署港島西及南區地政專員申請許可，以更改車輛出入口的位置；
- (b) 注意漁農自然護理署署長的意見，即檢討能否保存更多現有的樹木於原有位置；以及
- (c) 注意消防處處長有關遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見。

52. 小組委員會並要求秘書處向屋宇署轉述，委員關注到擬議發展地下低層設有多個電力及機械機房，在提交建築圖則階段時應作進一步考慮。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H20/153 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
柴灣利眾街 29-31 號合時工廠大廈
地下低層 A 部分(後部)
經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/153 號)
-

簡介及提問部分

53. 高級城市規劃師/港島吳曙斌先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門，包括消防處的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲四份公眾意見書，一份對這宗申請表示支持，而其他則不反對這宗申請或對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

54. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

55. 主席表示，擬設銀行符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 所載的規劃準則，而消防處並不反對這宗申請。

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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二零一零年七月七日止。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。
有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途運作前須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作前沒有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。

57. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署港島東地政專員申請修訂契約，在申請處所作銀行用途；
- (b) 向建築事務監督提交建築圖則(改建及加建)，以取得在申請處所作銀行用途的許可；以及
- (c) 就涉及抗火時效規定的事宜，遵守《耐火結構守則》所規定的要求。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師/港島吳曙斌先生出席答覆委員的詢問，謝女士及吳先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

58. 議事完畢，會議於上午十一時五十五分結束。