

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年十二月十九日上午九時舉行的

第 387 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

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

陳旭明先生

方和先生

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)

李韓琇玲女士

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

梁乃江教授

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳劍偉先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年十二月五日第 386 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」)二零零八年十二月五日第 386 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]

關於灣仔北分區計劃大綱圖和北角分區計劃大綱圖的司法覆核

2. 秘書報告說，由福利置業有限公司(下稱「福業」)提出的司法覆核已於二零零八年十二月十七日撤回，並獲得法庭批准。有關司法覆核涉及城市規劃委員會對福業就《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》提出的進一步反對和就《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》提出的申述所作的決定。法庭亦已下令兩份分區計劃大綱圖無須繼續暫時擱置。在此情況下，兩份分區計劃大綱圖會根據《城市規劃條例》第 8 條提交予行政長官會同行政會議批准。

港島區

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H5/2 申請修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》，把灣仔近內地段 1876 號及增批部分的政府土地由「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶改劃為「綠化地帶」(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/2 號)

簡介和提問部分

3. 這宗申請由長春社提出，申請地點部分範圍涉及兩宗由合和實業有限公司(下稱「合和」)提出的規劃申請(編號 A/H5/217 和 A/H5/341)。秘書報告說，方和先生近期與合和有業務往來，已就此項目申報利益。梁剛銳先生表示其妻子擁有灣仔駱克道一個物業的 50%業權，而李韓琇玲女士表示其丈夫近期與合和有業務往來。秘書表示根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，梁剛銳先生和李韓琇玲女士在此項目的利益應屬間接性質，而且並不重要，因為駱克道距離申請地點頗遠，而李韓琇玲女士並非以個人身分出席會議，而是以環境保護署署長代表的身分出席。小組委員會同意梁剛銳先生和李韓琇玲女士可以留席參加討論此議項。

[方和先生此時暫時離席，杜本文博士此時到達參加會議。]

4. 以下兩名規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員
譚燕萍女士 - 高級城市規劃師／港島

5. 申請人代表李少文先生此時亦獲邀出席會議。

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。

7. 譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 有關地點是灣仔近內地段 1876 號及增批部分的政府土地，在《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》(下稱「該圖」)上，位於劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的範圍，申請人建議把有關地點改劃為「綠化地帶」；
- (b) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (c) 有關地點涉及五項在一九八六年和二零零四年之間獲城規會或小組委員會批出的先前規劃許可的部分範圍，最後兩項許可(申請編號 A/H5/217 和 A/H5/341)分別於一九九四年一月和二零零四年六月批出，涉及合和中心二期項目，擬興建 93 層的酒店／商業建築物，建築物高度為主水平基準上 315 米，地積比率為 15.9 倍。考慮到公眾關注核准發展的規模、高度、交通、視覺效果和景觀影響，發展商近期建議修訂計劃，把地積比率減至 10.3 倍，建築物高度減至主水平基準上 210 米(55 層)；
- (d) 申請地點亦涉及三項由土地擁有人以外的人士提交的改劃地帶要求，全部不獲小組委員會接納。最後一次的改劃地帶要求(編號 Z/H5/3)由長春社提出，即現時這宗申請的申請人，亦建議把同一用地改劃為「綠化地帶」(或採用另一個做法，把用地保留作「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，但修訂該圖的《註釋》，為該地帶訂明詳細的發展限制)。該項改劃地帶要求於二零零五年一月十四日被小組委員會拒絕；

- (e) 相關政府部門對申請的意見載於文件第 9 段。地政總署港島東區地政專員主要從土地行政的角度而言，並不支持申請，因為該地點地勢陡斜，形狀不規則，就最善用土地而言，現時劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶看來更為適當。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為現時的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶能鼓勵綜合重建，有利於改善灣仔舊區的環境。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從植物保育的角度而言，認為申請合理而且適當。運輸署助理署長／市區表示改劃地帶建議涉及堅尼地道沿路部分土地，會妨礙根據先前獲批准的綜合發展建議改善現有不合規格行人徑的機會。其他相關政府部門對申請沒有負面意見／反對；
- (f) 在法定公布期內共接獲 1 570 份公眾意見書，提意見人有立法會議員和區議員、區內關注團體、環保團體、附近發展的業主立案法團、區內居民和市民。952 份公眾意見書支持申請，614 份反對申請，至於其餘四份，其中三份就申請提出意見／建議，一份對申請有所保留。主要的支持理由是應該保存該地點現有的綠化環境和成齡樹；擬議綠化地帶在生態方面可保護鳥類和野生動物的棲息處，並作為建築密集和空氣污染的灣仔區的緩衝區；擬議綠化地帶可在灣仔提供綠蔭和休憩用地，而多年來該區的休憩用地已大大減少；擬議改劃地帶要求符合自然保育的政策；於一九九四年批准的合和中心二期發展計劃已不合時宜，而改劃地帶建議可削減計劃規模，紓緩空氣污染和噪音污染；以及合和中心二期發展僅應建於私人土地範圍。主要的反對理由是重建會為當地社區帶來更多經濟收益，而改劃地帶建議影響區內居民對這些利益的期望；不容許落實核准發展既不合法亦不合理；城規會先前曾拒絕了由同一申請人提出的同類改劃地帶要求；改劃地帶建議違反擬作商業發展的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的規劃意向；該地點現有的樹木並非珍貴樹木，無須保留；擬議「綠化地帶」

只會延續環境惡化和斜坡不穩的問題；而落實擬議綠化地帶亦存在疑問；

- (g) 規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不支持這宗申請，該範圍現時劃作「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶會鼓勵綜合重建，有助市區更新及提供休憩用地，以應付灣仔區的需求。在程序方面，由於《城市規劃條例》內並無條文，可以讓城規會撤銷先前於一九九四年根據編號 A/H5/217 申請所批出作酒店／商業發展的規劃許可，故即使當局批准這宗申請，擬議「綠化地帶」的規劃意向亦無法實現。此外，該核准計劃須符合規劃許可附帶條件，包括建築物的設計，提交美化環境建議和伐樹報告，設計並興建公園和開放給公眾使用的私家公園，以及改善堅尼地道。這些條件能確保妥善管制擬議發展可能在景觀、視覺效果和交通方面產生的影響，並提供休憩用地供公眾使用。在任何情況下，必須留意的是合和中心二期項目的發展商近期曾建議修訂核准計劃，大幅減小發展規模。

8. 主席繼而請申請人代表闡述這宗個案。

9. 李少文先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 二零零八年十一月十九日，發展局和發展商宣布合和中心二期項目的發展規模會大幅降低。申請人認為修訂計劃不能真正反映計劃對有關地點現有樹木和該區環境所造成的負面影響；
- (b) 修訂計劃的上蓋面積聲稱約為 20%，但僅包括平台上的擬議酒店／商業大樓。發展商在與申請人進行的非正式會議上，確認有關發展的平台上蓋面積約為整個「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的 60%；
- (c) 地積比率減至 10.5 倍，是把該「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶內的政府土地計算在內。

倘僅計算私人土地，修訂計劃的地積比率應超過 17 倍；

- (d) 發展商在與申請人進行的非正式會議中，確認原計劃和修訂計劃均須在申請地點範圍內進行削坡及填土。因此，對斜坡上的現有樹木，特別是成齡樹而言，兩個計劃造成的負面影響相若。據申請人的樹木專家所述，在最差的情況下，申請地點內可保留的現有樹木不會超過 20%，即使在最樂觀的情況下，估計可保存的樹木亦不會超過 70%。須留意的是，受影響樹木有很多是不能移植的成齡石牆樹；
- (e) 修訂計劃仍會對附近地區造成負面視覺影響。例如，皇后大道東洪聖廟現時的翠綠背景預計會被有關發展的巨型平台外牆取代；
- (f) 正如發展商於二零零四年提交的一份說明性建議所顯示，擬議酒店／商業發展可以完全建於發展商所擁有的私人土地上；以及
- (g) 發展商先前曾同意把皇后大道東 196 至 206 號的用地(下稱「QRE 用地」)交還，以闢設公眾休憩用地，但有關用地現時被稱為 QRE 廣場的辦公室／商業建築物佔用。發展商聲稱他誤解了「休憩用地」地帶「註釋」所准許的用途，他作為香港有經驗的發展商，這個聲稱不能令人信服。因此，合和中心二期項目會否闢設已規劃的公眾休憩用地，實成疑問。申請人建議考慮把 QRE 廣場的總樓面面積從合和中心二期發展的修訂計劃中減除，以進一步減小發展的規模。

10. 一名委員詢問有關 QRE 用地的歷史。港島規劃專員區潔英女士表示，城規會於一九八一年批出了規劃許可，批准於申請地點興建辦公室／商業建築物。當局於一九九四年批准合和中心二期項目前，同一發展商曾就「其他指定用途」註明「綜合重建區」用地向城規會提出規劃申請，提出交還 QRE 用地。城規會批准一九九四年的合和中心二期項目建議(編號 A/H5/217)時，認為換地事宜與規劃考慮因素沒有直接關係，

因此僅告知申請人與政府商討把土地交還政府一事。其後，城規會於一九九四年六月把 QRE 用地改劃為「休憩用地」地帶，但遭到發展商反對。由於在一九八一年批給的規劃許可沒有時限，故核准計劃於數年前推行，在申請地點興建了有關建築物。

11. 同一名委員進一步詢問將會如何監察合和中心二期項目所涉及的伐樹活動。區潔英女士表示，於一九九四年批出的規劃許可(申請編號 A/H5/217)有一項規劃許可附帶條件，要求申請人就整個發展提交並落實美化環境計劃。在相關換地安排中，地政總署亦會在契約文件內收納適當的樹木保存／移植／補償條款。另一名委員詢問由誰決定是否履行了美化環境和保護／補償樹木的條件。區女士表示申請人須證明已履行關於美化環境計劃的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求，並徵詢相關政府部門，如漁護署署長的意見。至於契約文件內的保護樹木／補償樹木條款，地政總署署長會徵詢相關政府部門的意見，以監察履行條款的情況。

12. 一名委員詢問申請人提交申請的目的，因要考慮到即使申請獲得批准而改劃了有關用地的地帶，亦不能阻止發展商展開合和中心二期項目。李少文先生表示申請人原本打算要求澄清合和中心二期發展的最新意向。然而，他留意到城規會已於二零零八年十二月十二日作出了決定，當時城規會認為發展商的修訂計劃屬《城市規劃條例》第 16A(1)條的 A 類修訂。同一名委員詢問規劃署灣仔區公眾休憩用地的供應問題。區潔英女士答稱根據《香港規劃標準與準則》，該圖已規劃的供應量足以應付灣仔區居民的需要，但目前的供應量少了 4.6 公頃。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

13. 由於委員再無提出其他問題，申請人代表亦沒有進一步意見，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在他離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表、港島規劃專員和高級城市規劃師／港島出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

14. 一名委員留意到合和中心二期發展的規劃許可不能撤銷，認為相關政府部門須密切監察合和中心二期發展所產生的保護樹木問題。另外兩名委員表示鑑於公眾關注修訂計劃，相關政府部門須盡力確保發展商在整個項目的落實過程中符合相關的條件和規定。

15. 一名委員建議要求漁護署署長採取更進取的做法，幫助發展商確定值得保存和移植的樹木。委員大致同意這個建議。主席表示規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也許亦可在這方面提供協助。秘書指出合和中心二期發展相信會清理斜坡，以進行地盤平整工程，因此也許不可能保存斜坡上的所有樹木。她認為進行移植可能更為實際。

16. 一名委員詢問政府有沒有任何關於補償植樹的政策，以及移植和補償種植能否在用地外進行。主席回應表示，政府在補償種植方面並無具體的政策。林惠霞女士表示移植或補償種植一般會在同一用地內進行。倘不可行，發展商可向政府建議其他地點，包括由康樂及文化事務署管理的用地，以供考慮。李韓琇玲女士補充指環境保護署有一些指引和規定，是關於根據環境影響評估進行移植及補償種植的。她表示所有移植和補償種植應盡量在同一地點或類似土地上進行，但移植的成功率須視乎工人技術和樹木成長環境等因素。李韓琇玲女士亦指出，漁護署備有一些關於如何進行移植或補償種植的作業備考，包括關於場內／場外進行移植和補償種植的準則，以及補償種植的比率。有必要時，可請漁護署署長為合和中心二期項目的發展商提供意見。

17. 一名委員留意到同一名申請人於二零零五年有一項同類的改劃地帶要求被拒絕，詢問《城市規劃條例》有沒有任何條文防止重覆申請。主席解釋指該條例並沒有任何條文禁止重覆申請，而區別「重覆」申請和稍為不同的「新」申請亦不容易。她表示必須在公眾提出規劃申請的權利和可能濫用規劃申請制度之間保持平衡。

18. 總括而言，主席指出委員確認有關的規劃意向仍然有效，即旨在促使有關用地綜合重建作商業用途，並提供公眾休

憩用地和其他配套設施，因此申請地點現時劃作「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶實屬適當。此外，核准計劃的規劃許可仍然有效，發展商亦已根據有關許可徵集土地作發展之用。改變有關地點綜合重建的規劃意向並不會導致撤銷先前批出的規劃許可。至於委員提出的建議，則可轉達給發展商和相關政府部門，以便跟進。

19. 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) 「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的規劃意向主要是促使有關用地重建作商業用途，並提供公眾休憩用地和其他配套設施。繼續把有關範圍劃作「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶會鼓勵綜合重建，有助該區的市區更新及提供休憩用地，以應付灣仔區的需求。這個地帶對於就申請地點的未來發展實施法定規劃管制而言，實屬恰當；以及
- (b) 申請地點涉及城市規劃委員會（下稱「城規會」）於一九九四年批准的計劃，該計劃是根據「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的規劃意向作酒店／商業發展（申請編號 A/H5/217）。有關的規劃許可仍然有效，而《城市規劃條例》並無條文讓城規會撤銷先前批出的規劃許可。由於已批出的規劃許可不會受到影響，所申請的「綠化地帶」的規劃意向並不能實現。

20. 委員亦同意請相關政府部門協助確定值得保存和移植的樹木，以供合和中心二期項目的發展商考慮。

[方和先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/3 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把香港薄扶林道 128 號(鄉郊建屋地段第 324 號)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶或把「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/3 號)

21. 秘書表示申請人於二零零八年十二月十八日撤回申請，因此沒有需要考慮申請人要求延期的文件。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/94 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
半山西堅道 38、40、42、42A 及 44 號
略為放寬建築物高度限制，以作准許的
「分層樓宇」發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/94 號)

簡介和提問部分

22. 小組委員會備悉申請人於二零零八年十二月十二日要求小組委員會延期於二零零九年一月九日的會議考慮其申請，以便有時間處理尚未處理的政府部門對申請的意見。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局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。此外，小組委員會亦議定通知申請人，最遲須於二零零八年十二月十九日提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島林智文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/H15/232 擬在劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的
海洋公園興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/232 號)

24. 高級城市規劃師／港島林智文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) 海洋公園內的三間擬議酒店(即海洋酒店、漁人碼頭酒店和高峰水療渡假酒店)；

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相

關政府部門對申請沒有負面意見／反對。環保署署長預計擬議酒店發展不會造成重大的環境影響。由於海洋公園重建工程根據《環境影響評估條例》是獲豁免的指定工程項目，酒店建議可能會對獲豁免的指定工程項目造成實質改變。環保署署長須知悉規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議酒店會否產生負面景觀和視覺影響的意見，以便就有關建議會否對獲豁免的指定工程項目造成實質改變提出意見。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，擬議酒店發展在視覺上須與周圍環境互相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對三間擬議酒店提出以下意見：-

海洋酒店

- (i) 有關建議會改變該區低至中層的視覺環境。由於擬議設計固實，須致力加強發展的視覺滲透度及令其線條更為柔和。此外亦有需要改善計劃的設計和布局，以便與入口廣場更為融合；

漁人碼頭酒店

- (ii) 申請人須研究可否提供更廣闊的長廊，亦須考慮把擬議發展的建築外牆分拆，加強滲透度；以及

高峰水療渡假酒店

- (iii) 發展的大部分空間設計為室內空間，須致力令擬議發展融入天然地勢，盡量善用天然環境；
- (d) 在法定公布期內共接獲 371 份公眾意見書，361 份反對申請，其餘 10 份則支持申請。支持和反對意見的主要理由如下：

反對意見

- (i) 擬議酒店發展會違反「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的規劃意向和低層／低密度的地區特色；
- (ii) 沒有令人信服的理據支持需要興建違反海洋公園宗旨的酒店；
- (iii) 制訂擬議酒店計劃一事甚為草率，並沒有充裕時間進行公眾諮詢或考慮其他方案；
- (iv) 擬議酒店的位置、高度和密度與該區的整體環境不相協調；
- (v) 擬議酒店所產生的交通，會增加對額外道路容量的需求，導致日後有需要擴展四號幹線。香港仔隧道、南朗山道和深灣道等一些現有道路的交通狀況亦會進一步惡化。擬議酒店應在南港島綫(東段)啓用後興建；
- (vi) 擬議酒店在夜間會有潛在眩光影響，亦會引發罪案、噪音和污染問題；以及
- (vii) 擬議海洋酒店會阻擋毗鄰社區的景觀，與低層／低密度的壽臣山一帶不相協調，並違反壽臣山住宅區的高度和密度限制。倘在該地點發展酒店，不應高於三層；

支持意見

- (i) 擬議酒店發展符合政府推廣本港旅遊業的政策，會帶來經濟效益，創造職位，令香港成為更引人入勝的旅遊地區；以及
- (ii) 海洋酒店限於不高於八層，從毗連壽臣山一帶眺望的視覺效果不大可能受到負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議酒店符合「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的規劃意向，亦與主題公園互相配合。有關酒店不大可能對該區的交通、基建、環境、生態和景觀造成任何不可接受的負面影響。施工期間和特別活動進行期間的潛在交通問題可透過交通管理措施來解決。所提交的移植建議和補償種植建議大致可以接受。在視覺方面，規劃署關注擬議酒店的建築形式、設計和布局，而海洋酒店的整體建築物高度有降低的空間。由於申請人曾表示現時這宗申請旨在確定三間擬議酒店的主要發展參數，以便未來的競投者制定他們的計劃，故有關設計並非最終定案。在這方面，可就擬議酒店的建築形式、布局、設計和配置及海洋酒店的建築物高度訂定規劃許可附帶條件，以確保將來落實發展時能實施充分的管制，使有關發展在視覺上與附近地區互相協調。

黃竹坑的核准酒店建議

25. 一名委員詢問倘批准這宗申請，擬議酒店和黃竹坑商貿區的核准酒店建議應如何協調。港島規劃專員區潔英女士答稱，在黃竹坑商貿區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內批准了 13 塊作酒店發展的用地。五塊用地的規劃許可已經失效，而兩個許可的發展被視為已經展開，因為酒店用途的契約修訂已經執行或建築圖則已獲批准。至於是否所有核准酒店建議均會落實，則視乎市場需求。由於申請的擬議酒店會設於主題公園內，預計目標市場與黃竹坑商貿區商店的市場並不相同。

建築物高度和視覺影響

26. 同一名委員詢問擬議海洋酒店對現有入口廣場的視覺影響。區潔英女士表示根據海洋公園公司於二零零八年二月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所作的簡報，入口廣場在重建後會重新設計，以便與新酒店和附近環境更為融合。須留意的是，提出現時這宗申請，僅是為了確定三間擬議酒店的位置和主要發展參數，以便未來的競投者制定計劃。包括海洋酒店在

內的三間酒店的設計並非最終定案，確實的計劃會由未來的發展商進一步修訂和改變。透過提出規劃許可附帶條件，要求申請人提交酒店的建築設計和建築物高度及經修訂的視覺影響評估，將來落實發展時應該能實施充分的管制，使有關發展在視覺上與附近地區互相協調。

27. 一名委員留意到，擬議海洋酒店會十分接近壽臣山住宅區，該處屬另一個分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，最高建築物高度為一層開敞式停車間上加三層。該名委員詢問海洋酒店的擬議建築物高度(即八層)有何理據支持。區潔英女士解釋指擬議海洋酒店和壽臣山區屬於不同分區計劃大綱圖內的不同土地用途地帶，兩者的位置被一條主要公路分開，故形成了兩個特色不同的獨特地區。由於海洋酒店的用地十分接近壽臣山，由黃竹坑道分開，在評估酒店申請時，壽臣山住宅區的特色是相關的規劃考慮因素。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的規劃意向，即發展一個有整體規劃和以海洋為主題的公園。有關發展屬低密度發展，高度普遍為低層至中層。亦須注意城規會於二零零零年同意把「酒店」用途收納在「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的「註釋」內。然而，「酒店」僅收納在第二欄用途內，以確保其未來規模和設計會由城規會監察。

28. 一名委員詢問壽臣山住宅區內會因放寬海洋酒店建築物高度限制而受到影響的住戶總數。區潔英女士解釋指「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶目前沒有建築物高度限制，因此申請人並非申請放寬分區計劃大綱圖內的建築物高度。區潔英女士請委員留意一份顯示該區現時建築物高度的圖則，解釋指壽臣山區現時的住宅發展是低層發展，大致配合該區上升的地形。最接近海洋酒店的發展的建築物高度介乎主水平基準上 30 米至主水平基準上 40 米之間，低於海洋酒店的擬議主水平基準上 53 米，山上較高處發展的建築物高度則高於主水平基準上 53 米。據悉酒店的布局已設計成容許在酒店建築物和壽臣山發展之間有緩衝距離。在建築物高度方面，申請人已把海洋酒店的樓層數目由 17 層減至八層(減幅約 50%)，而絕對建築物高度則由 60 米減至 40 米，減幅約 33%。就此，應該尚有空間進一步降低酒店的整體建築物高度，而不影響地積比率／總樓面面積和客房數目。因此，建議當局倘批准申請，則就海洋酒店的建築物高度附加一項規劃許可附帶條件。

29. 另一名委員詢問海洋酒店的修訂設計是否需要提交小組委員會考慮。區潔英女士表示，文件第 12.2 段所建議的規劃許可附帶條件(a)項，是要求提交所有擬議酒店的建築形式、布局、設計和配置及海洋酒店的經修訂建築物高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。倘委員認為有必要，可以把規劃許可附帶條件寫成須提交上述資料而須符合小組委員會的要求。

公眾使用酒店設施

30. 一名委員詢問可否容許公眾使用一些空間，以補償擬議酒店發展所導致失去的公共空間。區潔英女士表示規劃署已建議擴闊漁人碼頭酒店前的海濱長廊讓訪客使用。申請人亦表示酒店地下會有半開放式的柱廊毗連長廊，讓訪客在遮蔽的行人道欣賞大樹灣。主席表示海洋公園有超過 30 年的歷史。行政長官會同行政會議於二零零五年同意了一項海洋公園的重建計劃，計劃收納了酒店發展作為公園的未來方向之一。現時這宗申請是落實擬議酒店發展須通過的法定規劃程序。海洋公園內設施的具體用途和運作會由海洋公園公司的董事會決定。同一名委員重申，漁人碼頭酒店的海濱長廊須免費向公眾開放。

31. 一名委員詢問有沒有任何酒店會為公眾提供食坊和露天茶座等設施。區潔英女士表示根據申請人載於文件附錄 Ia 的文件，海洋酒店會是中價酒店，該處提供的設施是市民可負擔的。

32. 另一名委員詢問可否收納一項指引性質的條款，要求申請人讓公眾進入酒店發展的戶外休憩用地。區潔英女士表示倘委員認為有必要，可以這樣做。她摘要指出文件第 12.2(c)段建議了一項關於就漁人碼頭酒店設計和提供海濱長廊的規劃許可附帶條件。

《環境影響評估條例》下的獲豁免指定工程項目和交通影響

33. 一名委員詢問何以根據《環境影響評估條例》，海洋公園是獲豁免的指定工程項目，李韓琇玲女士解釋，根據《環境影響評估條例》，海洋公園是獲豁免的指定工程項目，是由於海洋公園在 30 多年前《環境影響評估條例》尚未生效時已經運

作。雖然當局就海洋公園 2005 年重建計劃進行了環境影響評估，但該重建計劃的範圍沒有涵蓋三個擬議酒店發展。預計酒店發展不會在空氣、噪音、水質和排污基建方面造成重大的環境影響，但長遠而言會否出現重大的負面生態／景觀和視覺影響，導致獲豁免的指定工程項目有實質改變，則尚未能確定。環保署署長必須知悉漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在這兩方面的意見，才能根據《環境影響評估條例》第 9(4)條就現時這宗申請作出決定。

34. 同一名委員留意到區內居民和香港警務處提出的交通問題，詢問申請人所提交的交通影響評估有否把該區的未來發展考慮在內。盧劍聰先生表示酒店發展的交通量高峰時段與兩地穿梭乘客的情況不同，前者的比率較低。在絕對數值方面，盧先生確認申請人的交通影響評估已考慮了該區所有的發展建議。交通影響評估採用的做法屬保守的做法，因為是假設南港島線尚未開放，進行直至二零一五年的交通預測。交通影響評估大致上可以接受。倘申請獲得批准，建議附加一項關於擬議酒店發展通道和泊車安排的規劃許可附帶條件。

擬議酒店發展的選址

35. 一名委員表示關注漁人碼頭酒店和高峰水療渡假酒店的選址。區潔英女士表示高峰水療渡假酒店位於山坡上，山坡部分地方已被現有設施「越礦飛車」佔用；該處的天然景觀已經受到破壞，因此能盡量減低擬議高峰水療渡假酒店的景觀影響。漁人碼頭酒店則位於大樹灣海濱，以配合酒店的漁人主題。

36. 同一名委員詢問倘三間酒店中有一間不獲批准，申請人會否繼續進行餘下的酒店發展。區潔英女士表示海洋公園公司擬逐一發展該三間酒店，海洋酒店和漁人碼頭酒店打算在較早階段興建。

商議部分

37. 主席表示政府的政策是在海洋公園的重建中收納酒店用途，而城規會必須從規劃的角度考慮酒店建議是否可以接受。確定作酒店發展的三幅用地有很大限制，因為必須位於公園界

線內，亦要配合公園的未來遊戲／娛樂設施，同時要把對天然環境的干擾減至最低。主席認為漁人碼頭酒店和高峰水療渡假酒店產生的視覺影響不會很大，因為兩間酒店主要是面向海洋。

海洋公園內酒店發展的角色

38. 委員大致支持在海洋公園內興建酒店。一名委員表示由於海洋公園重建後遊客可能會逗留超過一日，酒店用途必須配合公園的功能。另一名委員認為為了香港的長遠利益，海洋公園須維持其推廣海洋教育和保育的主題。就此，雖然酒店發展能產生利潤，但不應是公園的主要元素。

酒店設計和視覺影響

39. 一名委員認為擬議酒店的設計對此獨特地點而言欠缺創意。這名委員認為應要求申請人提出較佳的設計，要更關注整體視覺效果，而不是僅集中於對壽臣山住宅區的影響。這名委員亦建議把高峰水療渡假酒店分拆成位於山坡上的較小型酒店建築，以便更配合酒店的主題。

40. 一名委員認為擬議酒店用途可予支持，但擬議酒店的設計太過時。這名委員建議附加一項規劃許可附帶條件，倘申請獲得批准，要求申請人改善擬議酒店的設計。

41. 一名委員表示申請人的申請書資料不足，特別是沒有顯示酒店建議的電腦合成照片。此外亦留意到現時的建議並非定案，小組委員會也許不會有機會進一步考慮修訂建議。主席回應時澄清指申請人所提交的視覺影響評估是在文件附錄 Ib 中補充規劃綱領(第 2 部)的附錄 C。她進一步解釋指三間擬議酒店並非由海洋公園負責興建、設計或經營。現時的申請旨在確定酒店的位置和主要發展參數，以便未來的競投者制定設計計劃。就此，現時這宗申請中建議的三間酒店的設計僅屬大綱性質，確實的發展會由未來的發展商進一步修訂和改變。

42. 一名委員十分關注海洋酒店的設計，因為其位於入口廣場的顯眼位置，而且會對壽臣山住宅區造成負面視覺影響。另

一名委員認為海洋酒店的建築物高度應該減低。這名委員認為所有擬議酒店的修訂設計均應提交小組委員會考慮。

[林雲峰教授此到達參加會議，林惠霞女士此時暫時離席。]

43. 一名委員表示申請人應考慮在公園內闢設規模較小的酒店發展。這名委員表示小組委員會可能只須指定申請所准許的最大總樓面面積和客房數目。主席解釋指現時這宗申請是特別就設於三個申請地點的三個酒店發展而提出的。任何涉及在該三塊用地界線之外的修訂酒店建議均須從新提出規劃申請。

生態影響和環境影響評估

44. 一名委員留意到海洋公園原本根據《環境影響評估條例》是獲豁免的指定工程項目，擔心擬議酒店發展會否造成負面生態影響。區潔英女士解釋指漁農自然護理署署長從生態的角度而言對申請沒有負面意見，因為海洋酒店用地位於「已發展市區」，而漁人碼頭酒店和高峰水療渡假酒店用地則位於「已發展區」。擬議酒店發展的生態影響相信不會很大。至於環境影響評估，這是與規劃申請制度分開的程序，正如環保署李韓琇玲女士所述，會由環保署署長徵詢相關政府部門後處理。

45. 一名委員提及文件附錄 Ib 中補充規劃綱領(第 2 部)附錄 C 第 42 頁所載的電腦合成照片，認為漁人碼頭酒店和高峰水療渡假酒店會嚴重破壞海洋公園高地目前大部分地方依然一片翠綠的天然景色。此外，這名委員認為水療服務並不符合海洋公園推廣海洋教育和保育的主題。區潔英女士應主席的要求向委員展示海洋公園重建計劃的大綱布局，解釋指高峰水療渡假酒店以上山坡已平整為海洋公園的「高峰樂園」，會包括新的遊戲／娛樂設施。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

46. 主席留意到委員大致同意在海洋公園內興建酒店，但對酒店的設計表示關注，特別是海洋酒店的建築物高度。由於規劃署曾建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交擬議酒店發展的建築形式、布局、設計和配置及海洋酒店的經修訂

建築物高度，主席詢問委員是否認為有必要由小組委員會考慮履行規劃許可附帶條件的情況。主席回應一名委員的詢問時表示，如果酒店建議的未來設計有重大改變，必須重新提出規劃申請。

47. 一名委員留意到海洋公園高地有大幅土地，認為擬議酒店的設計和位置有很大改善空間。主席解釋指公園內大部分可發展的地方已被現有或計劃中的遊戲／娛樂設施佔用，並沒有很多合適用地可供進行擬議酒店發展。區潔英女士表示申請的三幅酒店用地是公園內可確定的最合適用地，已考慮了海洋公園高地的陡斜地形，有需要盡量減低對天然景觀的負面影響，以及被新的遊戲／娛樂設施佔用的範圍。她表示把三個酒店發展分拆成規模較小酒店的建議，可能會影響酒店的運作和管理。一名委員留意到所確定的限制，並不反對位於三個申請地點的酒店發展。

48. 秘書留意到委員大致上並不反對為擬議酒店確定的三塊用地，但表示關注擬議酒店，特別是高峰水療渡假酒店的設計和布局。由於申請人曾表示所申請的計劃並非最後定案，三間酒店的設計尚有改善空間。有鑑於此，秘書請委員考慮規劃署在文件第 12.2(a)段建議的規劃許可附帶條件是否須修訂，以適用於全部三間酒店，以及要求最終設計須由小組委員會審議。倘委員認為更適宜把三間酒店分拆為規模較小的酒店而設於海洋公園內的不同地點，則應拒絕現時這宗申請。

[林惠霞女士此返回會議席上。]

49. 一名委員詢問可否批准申請而指定最大總樓面面積和最高建築物高度，並容許有靈活性改變設計或把酒店用地分拆為較小的用地。主席回應指對已提交建議的地點和設計作出任何重大改變，必須重新提出申請，而對酒店建議的設計和布局作出任何改變，均不得超越三個申請地點的界線。

[陳家樂先生此時到達參加會議。]

50. 一名委員認為漁人碼頭酒店的建築物高度與緊接其後的高地輪廓不相協調。該名委員表示也許可以把漁人碼頭酒店的建築物高度由 14 層下調至八層，方法是沿海濱擴展覆蓋範圍而

容納同樣的總樓面面積，令建築輪廓更配合依山背景。一些委員同意這名委員的意見。

51. 一名委員留意到現時這宗申請主要是要確定三間擬議酒店的位置和發展參數，讓海洋公園公司可以展開下一項工作，故詢問小組委員會能否就三間擬議酒店批准最大整體總樓面面積，以便未來的發展商能有更多彈性。主席解釋指容許三間酒店的總樓面面積可互換的建議，會令個別酒店的規模和設計出現不明朗因素。秘書補充指酒店建議是根據第 16 條申請制度所提交，《城市規劃條例》內有法定條文讓公眾提出意見。對所提交建議作出任何重大改變，必須重新經過公眾查閱的程序。

52. 經進一步討論後，主席作出總結，指委員同意批准酒店發展申請。就委員關注酒店建議的設計一事，須訂定一項條件，要求申請人提交三間擬議酒店的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度，而有關情況必須符合小組委員會的要求。

53. 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。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十九日止。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) 擬議酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度必須符合都會規劃小組委員會或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的視覺影響評估，把上文規劃許可附帶條件(a)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就漁人碼頭酒店設計並提供海濱長廊，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議酒店發展提交並落實保護樹木計劃和園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 設計並提供通往高峰水療渡假酒店的通道，擬議酒店發展的通道安排、泊車和上落客貨位必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。

54. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率及豁免支援設施、中空設計和有蓋範圍的總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可。倘建築事務監督不批准豁免擬議設施／空間的總樓面面積，而擬議地積比率超過了核准計劃的地積比率，則須重新向城規會提出規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請契約修訂，以准許申請用途；
- (c) 留意警務處處長關於建築工程和特別活動所產生交通影響的意見，並在落實交通管理措施方面與他聯絡；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島關於擬議海洋酒店入口附近渠務保留地的意見；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即擬議酒店可能會對海洋公園重建計劃的獲豁免指定工程項目造成實質改變；
- (f) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議酒店發展的布局和設計、漁人碼頭酒店海濱長廊的設計，海洋酒店使用綠化天台和移植建議的意見；以及

(h) 考慮讓公眾自由進入漁人碼頭酒店的海濱長廊。

[陳華裕先生此時暫時離席，杜本文博士和李慧琼女士此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/233 擬在顯示為「道路」用地的
黃竹坑通往香港仔隧道的支路行人徑
闢設煤氣調壓室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/233 號)

簡介和提問部分

55. 這宗申請由恒基兆業地產集團(下稱「恒基」)轄下的香港中華煤氣有限公司提出。秘書報告說，陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

56. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議煤氣調壓室；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有負面意見／反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，南區民政事務專員亦沒有接獲由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 9 段詳載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請是爲了遷移一個現有的煤氣調壓室，該煤氣調壓室會受到一所擬議消防局暨救護站影響。擬議設施規模細小，會位於行人徑邊緣，不大可能會對人流和安全造成任何負面影響。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 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二零一二年十二月十九日止。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。

59. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意地政總署港島西及南區地政專員關於須申請掘路許可證的意見；以及
- (b) 留意機電工程署署長關於地下電纜可能受到影響的意見。

[陳華裕先生、林雲峰教授和陳旭明先生此時返回會議席上。陳弘志先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/57 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的大潭大潭道 21 號(鄉郊建屋地段第 618 號及增批部分)的建築物高度限制，以容許一層空中花園和兩層地庫
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/57 號)

簡介和提問部分

60. 小組委員會備悉申請人於二零零八年十二月十日要求小組委員會進一步延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間提交進一步資料，處理政府部門的意見。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求進一步延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局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。此外，小組委員會亦議定通知申請人，再給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。區女士及林先生此時離席。]

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、莫炳超先生和吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/219 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
尖沙咀德興街 9-10 號寶來大廈六樓
經營商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/219 號)

簡介和提問部分

62. 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——相關政府部門對申請沒有負面意見／反對；

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示反對申請的公眾意見書，提意見人是居於有關大廈的業主，主要反對理由是該大廈內的商業用途已對大廈居民可用的升降機服務造成負面影響。此外，一樓已有一個同類的浴室；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 內指定的所有規劃準則。擬議商營浴室及按摩院與附近的發展並非不相協調，因為申請處所位於該大廈的非住用部分。該大廈內有三宗作同一用途的同類申請分別於一九九五年、一九九八年和一九九九年獲得批准。該大廈非住用部分使用的是專用的入口和升降機，與住用部分使

用的入口和升降機分開。申請人確認顧客只會使用非住用部分的升降機。建議設置一個防盜警鐘，以防顧客進入該大廈的其他部分。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 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二零一二年十二月十九日止。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。有關許可的條件是要在有關處所的緊急出口設置防盜警鐘，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就申請處所內消防安全裝置的規定徵詢消防處處長的意見；
- (b) 就按摩院的發牌規定徵詢警務處處長的意見；以及
- (c) 就聘用註冊結構工程師驗證所涉荷載不會超過辦公室原定設計荷載(三千帕斯卡)的規定，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/664 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號香港工業中心 A 座地下 A1 工場
經營商店及服務行業(快餐店、零售商店、陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/664 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，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(快餐店、零售商店、陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲由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，並不反對這宗申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與有關大廈的其他用途亦互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 內列出的要求，不大可能會對附近地區的交通或環境造成負面影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 一名委員建議告知申請人不要把其用途伸延至申請處所外的行人道。主席表示可在規劃許可內收納一項適當的建議條款，但這是街道管理問題，會由相關政府部門負責監察。

69. 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(即在二零零九年六月十九日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供走火通道和消防裝置，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。

70. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 提醒申請人在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以准許申請用途；
- (c) 留意消防處處長的意見，即所申請快餐店的牌照和業務應僅限於「食物製造廠」，而非「普通食肆」或「小食食肆」；以及
- (d) 把申請用途限於申請處所內，以免阻塞毗鄰的行人道。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/665 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
深水埗東沙島街 165 號四樓、163-167 號五樓
及天台
開設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/665 號)

簡介和提問部分

71. 這宗申請由竹林仙館有限公司提出，卓劃專業有限公司(下稱「卓劃」)是其顧問。秘書報告說，陳旭明先生已就此項目申報利益，因為卓劃由其兄弟擁有。由於陳先生在此項目的利益屬間接而不重要，小組委員會同意他可以留席，參與討論此項目。

72. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，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(道堂)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是附近美居中心的客戶服務處，要求獲得更多關於所申請宗教機構類別的資料。當局提供有關資料後，並無再接獲提意見人的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。有關道堂自一九七五年成立已來，服務當地社區超過 30 年。申請人已答應更換有關大廈天台現有的化寶爐，以符合環境保護

署的現行標準。據屋宇署總屋宇測量師／九龍所述，在二零零八年六月曾接獲一個根據《建築物條例》提出，涉及改建及加建化寶爐的建議。雖然擬議用途可能與該住宅大廈不相協調，但可從寬考慮這宗申請。這宗個案背景獨特，這宗申請不會為同類申請立下先例。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 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。

75. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就為化寶爐提交建築圖則一事徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即確保有關大廈天台的用途是公契可以接受的用途。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/402 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號愉景新城第 6 層部分停車場經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)和臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/402 號)

簡介和提問部分

76. 這宗申請由愉景 1 號車場有限公司提出，涉及香港興業(物業)有限公司(下稱「興業」)擁有的物業。秘書報告說，陳旭明先生近期與興業有業務往來，已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

77. 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) 擬議商店及服務行業(臨時汽車陳列室)用途和臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲八份公眾意見書，提意見人是愉景新城住戶業主委員會主席、三名荃灣區議員和區內居民；他們全部反對申請，理由是所申請的擬議汽車陳列室會進一步減少泊車位的數目，因而嚴重影響居民的利益和權利。此外，擬議陳列室偏離了住宅地帶的規劃意向。訪客前往陳列室會導致屋邨出現保安問題。擬議陳列室會令通往有關發展停車場的通道，即已經擠塞的美環街進一步超出負荷。有關發展走火通道和升降機的原本設計不能應付這樣大容量的商業用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議臨時汽車陳列室並不會導致發展體積或密度有任何實際增長，而有關用途與發展內的現有零售用途並非不相協調。擬議略為放寬非住用總樓面面積限制僅屬臨時性質，為期三年。所有相關政府部門，包括運輸署助理署長／市區和消防處處長，對申請沒有反對或負面意見。至於公眾擔心停車場管理和住宅發展的保安問題，

當局會告知申請人須與有關發展的管理當局解決此問題。

78. 一名委員詢問有關發展的泊車需要。高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生表示，運輸署助理署長／市區認為該發展餘下還有 686 個車位供應，所減少的車位從交通的角度而言可以接受。盧劍聰先生補充指申請人連同申請提交了一份停車設施需求研究，其結果證實合理，並與運輸署所進行的第二次泊車位需求研究一致。

商議部分

79. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)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；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。

80. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書，以准許有關處所的申請用途；
- (b) 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；
- (c) 就居民對停車場管理和保安問題的關注事宜與愉景新城的管理當局聯絡；以及

- (d) 留意擬議臨時汽車陳列室的准許總樓面面積 4 610 平方米涵蓋了擬議用途根據《建築物條例》及其規例的所有不可扣減總樓面面積。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、莫炳超先生和吳國添先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生、莫先生和吳先生此時離席。]

[李韓琇玲女士此時暫時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/227 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角譚公道 105-107 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/227 號)

簡介和提問部分

81. 秘書報告說，陳旭明先生在此項目有地產利益，因為他在申請地點附近擁有一個物業。小組委員會備悉陳先生已離席。

82. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬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) 擬議酒店發展；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城民政事務專員亦沒有接獲由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，並不反對這宗申請。擬議酒店的發展密度(撇除 60 平方米的支援設施面積後，非住用地積比率為 9 倍)符合有關「住宅(甲類)」地帶內非住用建築物的最高准許地積比率。附近地區主要具住宅特色，在低層有商店及服務行業用途。小組委員會先前曾在申請地點附近批准了兩宗作酒店發展的同類申請(編號 A/K10/202 和 A/K10/213)。

[李韓琇玲女士此時返回會議席上。梁剛銳先生此時暫時離席。]

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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二零一二年十二月十九日止。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) 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；
- (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；
- (c) 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；以及

- (d) 落實上文規劃許可附帶條件(c)項所述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。

85. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍關於酒店優惠和通往地下消防員升降機通道的意見。酒店優惠申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計算在總樓面面積內，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但要符合認可人士註冊結構工程師作業備考第 111 號。根據《建築物(規劃)規例》第 41B 條和《2004 年消防和救援進出途徑守則》第 9.3(b)段，通往地下消防員升降機的通道須與地下的其餘部分分隔；
- (b) 就擬議酒店的契約修訂事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；
- (c) 就擬議酒店發展的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見；
- (d) 由於實施任何必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估；
- (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負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在擬議發展一樓的平台／平屋頂安排美化環境種植。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/228 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的

九龍城嘉林邊道 52 號地下

開設學校(補習學校)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/228 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬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) 擬議學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由九龍城區議員提交的公眾意見書，表示反對申請，理由是擬議補習學校可能會對有關大廈的居民構成滋擾，並且妨礙交通；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議補習學校符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 內指定的所有評估準則。擬議用途與附近有學校、學院和神學院等用途的住宅區並非不相協調。由於申請處所設有本身的出入口，與有關大廈住用部分分隔，故擬議用途不大可能對區內居民造成重大干擾和滋擾。包括環境保護署署長和運輸署助理署長／市區在內的相關政府部門並不反對申請。為了確保申請處所的后門僅會作緊急用途，建議附加一項規劃許可附帶條件，倘申請獲得批准，申請人須在該后門安裝一個防盜警鐘。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 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二零一二年十二月十九日止。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) 在有關用途展開前提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 於有關用途展開前在通往後巷的緊急出口安裝一個開啓後門時會啓動的防盜警鐘，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如未有在有關用途展開前履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

89. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 就為擬議補習學校申請短期豁免書事宜徵詢地政總署九龍東區地政專員的意見；
- (c) 向教育局註冊組查詢有關《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (d) 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負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及

- (e) 與申請處所的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/188 擬在劃為「綠化地帶」的
慈雲山慈正邨對開山坡上的政府土地
擴建宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/188 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議擴建現有寺廟；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門就申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在申請和就申請提交的進一步資料的兩次法定公布期內，共接獲由慈正邨正安樓互助委員會、黃大仙(北)分區委員會主席及附近一名居民所提交共三份公眾意見。首兩份意見支持這宗申請。最後一份意見載有 145 名區內居民的簽名，反對這宗申請，主要理由是擬議寺廟擴建會對行人流通、安全、斜坡

穩定性造成負面影響，並對慈正邨居民造成空氣滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，因為從安全角度而言，申請人的建議可改善申請地點現時破落的情況。鑑於區內人士有參拜寺廟的需要，當局可從寬考慮這宗申請。擬議的寺廟擴建無須砍伐樹木，不會對慈正邨高層住宅的易受影響地方造成任何嚴重的視覺影響。兩座寺廟總樓面面積為 102.4 平方米的擬議發展密度與附近地區的特色並非不相協調。運輸署助理署長／市區、土木工程拓展署土力工程處處長及環境保護署署長等有關政府部門對這宗申請並無負面意見。

[方和先生此時離席。]

91. 一名委員詢問文件第 9.1.7 段中渠務署總工程師／九龍及新界南提及的溪流會否受到影響。杜錦蕙女士借助文件的圖 A-2，指出天然溪流位處申請地點西面。由於該溪流貼近申請地點，故此渠務署總工程師／九龍及新界南提醒申請人不得把溪流改道或阻塞溪流，亦不得把任何物料／垃圾投入溪流中。鑑於渠務署表示關注，已建議就此附加指引性質條款。

92. 另一名委員詢問前往寺廟的通道會否影響慈正邨居民。杜錦蕙女士借助文件的圖 A-1 解釋，行人通道必須經慈正邨前往寺廟。同一名委員得悉人車通道並無分隔，因此對消防安全和欠缺傷殘人士通道表示關注。杜女士表示，消防處處長原則上不反對這宗申請，而申請人亦須提交整體建築圖則以證明符合緊急車輛通道安排。寺廟負責人並表示節慶期間會有義工負責維持秩序，以免滋擾附近居民。

93. 一名委員詢問寺廟訪客的人數以及節慶期間有否任何其他管制人流的措施。杜錦蕙女士指出，根據申請人提交的交通(行人)影響評估，高峰日子的訪客人數估計為 500 人(包括 480 名善信和 20 名員工)。慈正邨居民與外來訪客之間的人數區分並無資料顯示。申請人建議為每輪約一小時的儀式安排約 60 名善信入內參拜，並建議採用單向人流安排。申請人在接獲

運輸署助理署長／市區的要求後，同意把寺廟大門與申請地點之間的行人通道擴闊至不少於 2 米。擴闊後的行人通道將加設扶手。杜女士借助一些實地照片，表示現有寺廟設有若干臨時構築物供參拜之用。

94. 一名委員詢問擬議寺廟擴建的規模，因為區內人士對現有寺廟並無投訴。杜錦蕙女士表示現有寺廟所在用地約為 105 平方米，總樓面面積約為 61 平方米。擬議擴建涉及兩處申請地點。北面地點擬建兩座總樓面面積為 102.4 平方米的新寺廟，南面地點將闢建園景平台。現有寺廟用地內的所有臨時構築物將予清拆。

[陳旭明先生此時離席。]

商議部分

95. 一名委員認為應拒絕這宗申請，理由是日前必須經慈正邨前往寺廟，可能對區內居民造成滋擾，尤其是當局接獲附有 145 名區內居民簽名的反對意見。此外，申請地點位處「綠化地帶」內，沒有車路直達。寺廟未必能提供緊急車輛通道和傷殘人士通道。申請人的申請書內並無充分資料闡明申請地點內擬議寺廟擴建的設計和布局。在「綠化地帶」內興建寺廟應加以適當管制，並應提供充分資料以確保小組委員會可作出徹底的評估。另一名委員認為不應鼓勵在事先未獲規劃許可的情況下佔用政府土地。該名委員贊成拒絕這宗申請。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

96. 一名委員對申請有所保留，因為有關現有寺廟狀況和擬議擴建的資料不足。

97. 秘書表示，申請人已就行人流量提交交通影響評估。由於寺廟擴建申請只屬建議，故此申請地點上並未興建有關寺廟。申請人提交了圖則和繪圖以顯示擬議寺廟擴建的詳情。

98. 委員普遍同意應拒絕這宗申請，因為並無充分資料闡明如何解決通道問題。

99. 經進一步商議後，委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- (a) 申請書內欠缺充分資料，證明擬議寺廟擴建可提供適當的車輛和行人通道；以及
- (b) 申請書內欠缺充分資料，證明擬議寺廟擴建不會對慈正邨居民造成滋擾。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/578 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業街 44 號航空科技大廈地下 G4 舖經營商店及服務行業(快餐店)(為期一年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/578 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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) 擬議臨時商店及服務行業(快餐店)用途(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議臨時商店及服務行業(快餐店)用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定。有關用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，不會對有關大廈和毗鄰

地區的其他用途／發展造成任何重大的負面影響。
相關政府部門並不反對申請。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 一名委員詢問何以要給予為期一年的規劃許可。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士答稱，申請人僅申請為期一年的規劃許可，因為他認為申請較短的許可期較易獲小組委員會批准。此外，許可期一年亦配合有關處所租賃協議的年期。

103. 一名委員留意到有關處所十分細小，擔心快餐店的經營者會把業務擴展至申請處所前的行人道。主席表示這個問題涉及街道管理，但可告知申請人，倘申請獲得批准，他須把業務限於申請處所的界線內。

104. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，即有效至二零零九年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在有關用途展開前提交並實施消防安全措施，包括在有關處所設置與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途展開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。

105. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就有關處所的擬議臨時商店及服務行業(快餐店)用途向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 遵守《耐火結構守則》所訂立的規定；
- (c) 確保擬議臨時改變用途符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》第 90 條以具兩小時抗火時效的牆壁把申請處所與有關建築物

餘下部分分隔，以及按《建築物(規劃)規例》第 72 條設置供殘疾人士使用的通道和設施；

- (d) 倘進行裝卸活動，應嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，在附近的路旁活動已造成累積影響時更應如此；
- (e) 就申請食物牌照事宜聯絡食物環境衛生署署長；
- (f) 確保擬議臨時用途僅獲發「食物製造廠」牌照和「工廠食堂」牌照，並根據有關牌照運作；以及
- (g) 把申請用途限於申請處所內，以免阻塞毗鄰的行人道。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。杜女士和蘇女士此時離席。]

議程項目 17

其他事項

106. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。