

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一零年七月十六日上午九時舉行的
第 422 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

陳曼琪女士

方和先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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

陳旭明先生

李偉民先生

鄧淑明博士

李律仁先生

李行偉教授

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
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年六月二十五日第421次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一零年六月二十五日舉行的第421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]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年七月六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第9(1)(a)條核准下列四份分區計劃大綱草圖，核准這些分區計劃大綱圖一事將於二零一零年九月十七日在憲報公布：

- (a) 半山區東部分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H21/12)；
- (b) 清水灣半島北分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/SK-CWBN/4)；
- (c) 鰂魚涌分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H21/28)；以及
- (d) 觀塘(北部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14N/13)。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年七月六日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下五份分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂，發還這些分區計劃大綱圖一事將於二零一零年九月十七日在憲報公布：

- (a) 《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/31》；
- (b) 《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》；
- (c) 《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》；
- (d) 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》；以及
- (e) 《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/14》。

(iii) 放棄城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 4 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第9約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號A/NE-KLH/374)

4. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年三月三十一日接獲一宗上訴，反對城規會於二零零九年一月十六日駁回一宗覆核申請的決定，該宗申請擬在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/11》上的「農業」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

5. 二零一零年七月十一日，上訴人主動放棄上訴。上訴委員會於二零一零年七月十二日，確認上訴人根據《城市規劃條例》之下的《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告說，截至二零一零年七月十六日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有25宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	25宗
駁回	:	111宗
放棄／撤回／無效	:	138宗
有待聆訊	:	25宗
有待裁決	:	4宗
總數	:	303宗

(v) 所接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2008年第3號(3/08)
擬在柯士甸道1號機場鐵路九龍站Union Square上蓋平台
關設露天飲食設施(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(規劃申請編號 A/K20/102)

7. 秘書報告說，這宗上訴個案反對城規會駁回一宗覆核申請的決定，該宗覆核申請旨在要求城規會覆核小組委員會關於施加規劃許可附帶條件(a)項及(c)項(即把擬議露天飲食設施的運作時間限為每天上午七時至晚上十一時〔附帶條件(a)項〕及不符合上述附帶條件會導致規劃許可被撤銷〔附帶條件(c)項〕)，以及以臨時性質批給為期三年的規劃許可的決定。上訴委員會於二零一零年五月十一日、五月十二日、六月八日及六月九日聆訊這宗上訴個案。根據上訴委員會在二零一零年六月二十八日作出的裁決，這宗上訴個案獲上訴委員會批准，主要理由如下：

- (a) 是項申請的主要附帶條件是限定露天飲食設施的運作時間。有關規劃許可的有效期為三年，以及即時撤銷許可的附帶條件的主要作用是監察和管制噪音影響。倘涉及運作時間的附帶條件證實不應獲支持，另外兩項附帶條件亦不應獲支持；

- (b) 上訴委員會認為城規會在批給規劃許可時，有法定權力訂定涉及運作時間的附帶條件。然而，就這宗個案而言，由於另有規管制度(即由食物環境衛生署(下稱「食環署」)負責執行的露天座位發牌制度)，上訴委員會相信這項規劃許可附帶條件不能維持，理由是與訂定規劃許可附帶條件的安排相比，食環署的發牌制度不但更具效率和成效，而且亦更加公平；
- (c) 上訴委員會認為露天座位方案較為公平，因為 Union Square 的發展商在取得規劃許可後，容許餐廳經營者在上訴地點闢設露天食肆。任何經營者如違反涉及運作時間的附帶條件，規劃許可將會停止生效，並且會被撤銷。在此情況下，不但未能履行條件的餐廳經營者會喪失使用有關處所作露天食肆的權利，其他所有餐廳經營者也會喪失上述權利。相反，倘規劃許可並無附加涉及運作時間的附帶條件，發牌當局會向個別餐廳經營者施加涉及運作時間的附帶條件。任何經營者如違反這項附帶條件，發牌當局會採取執行管制行動，但已履行條件的其他經營者則不受影響；
- (d) 上訴委員會仔細考慮了發牌制度的成效和合適程度後，認為即使在不附加任何條件的情況下批出規劃許可，噪音影響不受規管的風險也不存在。撤銷涉及運作時間的附帶條件，不會導致上訴處所在不受管制的情況下作露天食肆用途。當局會引用發牌制度，因應區內人士提出的反對意見，施加相關的附帶條件，包括涉及運作時間的附帶條件，以提供一個有效率、具成效和公平的管制制度；以及
- (e) 然而，上訴委員會已在上訴裁決書中清楚表明，上訴委員會不是認為城規會應理所當然地把此事留待其他規管機構處理。每宗個案須按其本身的實際情況獲考慮。

8. 一名委員對上訴委員會的裁決表示失望，並詢問牌照事務監督會否就露天座位施加限制。秘書在回應時表示，食環署

在露天座位牌照中會訂明有關露天座位的運作時間限制。根據食環署發出的《食肆申請設置露天座位指南》，露天座位的運作時間一般限為上午十一時至晚上十一時。

9. 一名委員提出詢問後，環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)謝展寰先生表示，《噪音管制條例》並無就餐廳及露天座位的運作時間施加限制。然而，露天飲食設施的運作如果在晚上十一時後造成噪音滋擾，區內居民可以向警方或環保署投訴，但謝先生認為限制露天座位的運作時間可以更有效地防止噪音滋擾。

[梁宏正先生及劉文君女士此時到達參加會議。]

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K18/5 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍塘根德道 3、5 及 7 號 (新九龍內地段第 865、866 及 867 號) 由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」用地 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/5 號)

10. 秘書報告說，陳旭明測計師行有限公司是這宗申請的顧問，而陳旭明先生已就此項目申報利益。委員備悉陳先生已就不能出席會議致歉。

簡介和提問部分

11. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員
黎定國先生 - 高級城市規劃師／九龍

12. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

謝志堅先生

葉兆筠女士

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。九龍規劃專員余賜堅先生繼而獲邀向委員簡介申請的背景。余先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議把申請地點於九龍塘分區計劃大綱圖上由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」用地，以便把申請地點重建為有 81 間客房的酒店。申請地點現時建有一幢住宅樓宇、一間安老院和一間酒店(即理想酒店)，全部樓高兩層；
- (b) 文件所載由申請人提交的概括計劃顯示，擬議的酒店發展樓高六層，非住用總樓面面積約為 8 307.5 平方米，地積比率為 2.5 倍，建築物高度為主水平基準上 40 米。擬議酒店包括兩個相連的附翼以及於根德道沿路闢設附園景花園的休憩用地。所有現存樹木均擬會獲得保留或移植至申請地點內其他地方；
- (c) 申請人建議在擬設「其他指定用途」註明「酒店」地帶的北面和西面界線內闢設闊 3.5 米的行人道。申請人並擬在申請地點內闢建一條單程行車道，入口和出口分別設於西面和北面，以確保申請地點內行車暢順，避免進出酒店的車輛直接駛入根德道。一塊圍繞「其他指定用途」註明「酒店」地帶的狹長私人土地將劃作「道路」用途，以便沿申請地點

的北面和西面界線闊設闊六米的行車道，並把申請地點南面和東面界線的現有行人道擴闊至 3.5 米。申請地點北面和西面現有闊 3.5 米的行人道將予保留，而真光里則會擴闊和伸延，沿申請地點四周形成闊六米的單程行車道以及闊 3.5 米的行人道。現擬在真光里西面路緣和九龍真光中學以南闊設路邊停車處，為學校提供適當的上落客區；

- (d) 申請人建議在「其他指定用途」註明「酒店」地帶的「註釋」第一欄加入「酒店」、「商店」和「酒樓餐廳」用途，並在「註釋」的「備註」訂明最高地積比率為 2.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 40 米。申請人建議加入豁免條款，以容許就停車場、上落客貨車位、機房和管理員辦事處豁免總樓面面積，並容許酒店支援設施有額外總樓面面積（不多於整體總樓面面積的 5%）。此外亦收納了略為放寬建築物高度限制的條文。就「其他指定用途」註明「酒店」地帶建議的一套新「註釋」載於文件繪圖 Z-14；
- (e) 這宗申請涉及先前三宗由同一申請人提交的申請（編號 Y/K18/1、Z/K18/6 和 Y/K18/4）。申請編號 Y/K18/4 的計劃與這宗申請的計劃的主要分別詳載於文件第 1.5 段；
- (f) 政府部門的意見——旅遊事務專員原則上支持這宗申請，因為擬議酒店發展可增加酒店客房供應，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援發展迅速的會議／展覽業和旅遊及酒店業。警務處處長不支持這宗申請，因為附近路口交通流量甚高，預計會造成違例泊車和行人安全問題。教育局局長關注擬議發展對附近九龍真光中學的學生和員工構成道路安全問題。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示擬議酒店發展的外觀設計單調呆板。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為有關發展在發展密度和建築物高度方面與附近環境不相協調，會令現有景觀質素下降；

(g) 在法定公布期內共接獲七份公眾意見書，表示反對是項申請，主要理由是有關發展與九龍塘現有的低層住宅和學校發展不相協調；交通流量增加會對師生構成道路安全問題；對九龍真光中學的學習氣氛造成負面影響；造成交通擠塞問題和對附近地區的環境／基建造成負面影響；以及在施工階段造成空氣／噪音污染。一名提意見人認為應全面為該區的住宅用地進行規劃，不應容許零碎發展；以及

(h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估現撮錄如下：

- 申請地點位於九龍塘花園，其特色和景觀早已確立。保育九龍塘花園不但能對九龍塘的市景作出重要貢獻，亦在提供多元化的市區形式、環境和房屋種類方面令較廣闊的地區受惠。雖然申請人聲稱申請地點會與北面和東面的低層住宅區分開，成為高密度商業／機構區的一部分，但這項說法只適用於毗鄰的九龍真光中學以及九塘塘港鐵站以西較遠處的商業和機構用途，卻忽略了緊連申請地點北面和東面的低層、低密度發展。就此而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，理由是在發展特色、密度、形式和高度輪廓方面與附近環境不相協調，令現有景觀質素有變；
- 「其他指定用途」註明「酒店」地帶的擬議地積比率為 2.5 倍，遠高於「住宅(丙類)1」地帶現時的准許地積比率 0.6 倍。擬議建築體積顯得格格不入，規模亦與「住宅(丙類)1」地帶內的毗鄰建築物不相協調。因此，擬議酒店的規模過大，而擬作發展密度較高的「酒店」用途的地帶劃分建議，在該區而言亦屬不當；
- 擬議酒店(地面水平上加五層)的建築物高度，在樓層數目和絕對建築物高度方面，遠

高於附近「住宅(丙類)1」地帶內的現有建築物。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為擬議發展的外觀單調呆板。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，概括計劃未闡明擬議發展日後的外觀、視覺景象和視覺影響以及其與附近視覺環境的關係；

- 擴闊／伸延真光里的建議並沒有獲得警務處處長支持。理由是附近路口交通流量甚高，預計會有違例泊車及對行人構成道路安全問題。區內人士以土地用途是否協調、道路安全、交通擠塞和負面的環境／基建影響等理由，強烈反對擬議酒店發展。教育局局長關注擬議酒店發展會對附近學校的學生和員工構成道路安全問題；
- 申請地點涉及先前三宗由同一申請人提交的申請。最近一宗申請(編號 Y/K18/4)於二零零九年十一月二十日遭小組委員會拒絕。小組委員會認為沒有有力規劃理據以支持改劃有關地點作酒店發展(地積比率為 3.0 倍和建築物高度為六層(主水平基準上 50 米))。因此，擬議發展密度和建築物高度屬過高，會與「住宅(丙類)1」地帶的特色不相協調；以及
- 就目前這宗申請而言，申請人仍未釋除小組委員會對擬議酒店發展密度和高度過高的疑慮。批准申請會為同類要求立下不良先例，累積影響所及，會影響九龍塘花園的完整性。

14. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。葉兆筠女士借助投影片，提出下要點：

修訂發展方案

- (a) 自先前申請編號 Y/K18/4 的計劃於二零零九年十一月二十日遭小組委員會拒絕後，申請人已修訂酒店發展的方案，以釋除小組委員會的疑慮。是次申請建議把地盤面積由 4 261 平方米減至 3 323 平方米、地積比率由 3.0 倍降至 2.5 倍、建築物高度由主水平基準上 50 米降至 40 米並闢建一層地庫，酒店客房數目由 99 間減至 81 間以及在申請地點東部闢設休憩用地。擬議酒店發展的布局亦略作調整，令擬議酒店與申請地點東面和北面的低層住宅發展距離更遠；
- (b) 現時校巴在真光里掉頭，而真光里屬不合規格的盡頭路，會造成道路安全問題。爲了改善有關情況，申請人建議交還及後移申請地點部分地方，以進行道路改善工程。根據有關建議，真光里會擴闊及伸延，並沿申請地點南面、西面和北面界線形成一條新的單程路，該路段會有闊六米的行車路和闊 3.5 米的行人路。在九龍真光中學正門外亦會闢設路旁避車處；

支持申請的理據

- (c) 申請地點的土地擁有人是深圳彭年酒店的擁有人。擬議酒店發展屬慈善性質，而經營酒店的收益會直接轉入慈善基金。城市規劃委員會可以訂定一項規劃許可附帶條件，確保申請人履行捐款的責任；
- (d) 申請地點附近有一些學校／機構用途、商業用途和鄰近九龍塘港鐵站。因此，擬議酒店發展的土地用途與該區協調一致；
- (e) 儘管申請地點坐落於分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)1」地帶內，但申請地點四周均有超過六層的建築物，包括又一城和教育／機構用途(創新中心)。因此，預期擬議酒店發展不致對附近地區產生視覺影響；

- (f) 根據香港旅遊協會的統計數字，二零零六至零八年間訪港旅客總數穩步上升，平均增幅約為 7%。在九龍塘區興建高價酒店的需求大增，主要是針對一些獲香港城市大學邀請前來發表演講／授課的海外學者／研究人員，或是前來參加生產力促進局及又一城國際企業活動／會議的海外政府／企業的高層人員。擬議酒店發展可媲美柏立基學院，能滿足對高價酒店住宿的需求。此外，擬議酒店發展鄰近又一城、九龍寨城公園、黃大仙廟、九龍東軍營和省善真堂等旅遊景點，有助推廣旅遊。旅遊事務專員對申請表示支持；
- (g) 申請人向屋宇署提交整體建築圖則前，會向相關政府部門提交詳細的保存／移植樹木建議；

對政府部門意見的回應

- (h) 由於該區的規劃情況自二零零九年六月以來並無轉變，故此無須提交最新的交通影響評估報告。運輸署不反對這宗申請；
- (i) 警務處處長擔心擴闊和延長後的真光里會成為違例泊車及等候區。為解決此問題，可在擴闊後的真光里施加 24 小時「禁止停車」限制。同時，在二零零九年十一月二十日的小組委員會會議上，運輸署透露警務處處長有權在私家路採取執法行動，以免真光里出現違例泊車和等候的情況；
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應提供整體景觀設計和布局圖，以證明負面景觀影響可得到緩解。申請人在回應時建議，可在換地／契約修訂過程中於契約內加入景觀條款。申請人向屋宇署提交整體建築圖則前，會向相關政府部門提交整體景觀設計及布局圖以及詳細的保存／移植樹木建議；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心擬議酒店發展在密度和高度方面會影響九龍塘花園的特

性，以及批准申請會為同類要求立下不良先例。應注意的是，九龍塘花園現有建築物的高度約介乎主水平基準上 30 米至 40 米之間。高度為主水平基準上 40 米的擬議發展與九龍塘花園是協調一致的。再者，申請地點位處九龍塘花園界線的邊緣位置，與高密度商業發展有緊密聯繫，由於所在的位置十分獨特，因此，批准申請不會為該區立下不良先例；

- (1) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，申請人並無提供擬議酒店發展日後外觀的示意圖。應注意的是，待申請獲批准後，有關計劃會作進一步潤飾。預計樓高六層的高價酒店不會對附近地區造成負面的視覺影響；
- (m) 規劃署九龍規劃專員認為分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)1」地帶「註釋」第二欄內已有「酒店」用途，因此申請人可就擬議酒店發展申請規劃許可。應注意的是，現行分區計劃大綱圖「住宅(丙類)1」地帶「註釋」所訂明 0.6 倍的地積比率和三層的最高建築物高度限制過分嚴謹。因此，有必要把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶；
- (n) 規劃署九龍規劃專員亦表示，擬議酒店發展會侵佔九龍塘分區計劃大綱草圖上所顯示闊六米的非建築用地。就此而言，申請人建議重新編排有關處所的布局，以免非建築用地受到侵佔；以及
- (o) 申請人已就小組委員會二零零九年十一月二十日會議上所提出的關注事項作出回應，把發展密度降低；

對主要公眾意見的回應

- (p) 有公眾人士對真光里的行人安全問題表示關注。不過，應注意的是，真光里目前屬盡頭路，以及行人

安全問題是因校巴司機在盡頭路倒車而引致的。因此，擴闊和延長真光里的建議可紓緩該等問題；

- (q) 有公眾人士對酒店施工和運作時產生的噪音和空氣污染問題表示關注。申請人在回應時表示，在施工和運作期間會施加充分的管制及嚴格遵從有關噪音和空氣質素管制的法定要求。此外，酒店本身不會產生任何噪音問題，而環境保護署亦不反對這宗申請；
- (r) 有公眾人士認為擬議酒店會吸引大量旅客前往該區，破壞原有寧靜的環境。事實上，擬議酒店發展規模不大，預計不會吸引大量旅客；以及
- (s) 有公眾人士關注物業管理不當會增加罪案的發生。應注意的是警務處處長對此並無意見，而且真正高級旅客人數增加不會導致罪案率上升。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

15. 在回應一名委員的提問時，九龍規劃專員余賜堅先生表示，水務署總工程師／發展(2)認為如這宗申請屬個別個案，則對此不表反對。不過，水務署總工程師／發展(2)表示，批准申請或會就放寬整個九龍塘區的地積比率和土地用途立下先例，可能對水務設施等現有基建設施造成影響。再者，一般來說，酒店發展的淡水用量，較同一地積比率的住宅發展和政府、機構或社區發展高約二至六倍。因此，應就酒店發展對現有供水系統的影響進行全面評估。

16. 在回應同一名委員的另一項提問時，余先生提述文件的圖 Z-2，並表示港鐵鐵路路軌把申請地點以西的高密度商業／機構發展與九龍塘花園的低密度住宅發展分隔開。

17. 同一名委員再詢問擬議酒店發展是否已成立慈善基金。謝志堅先生表示，由於酒店項目發展仍在初步階段，慈善基金尚未成立。

18. 一名委員表示，申請地點北面和東面主要是一些樓高一至三層的住宅發展，因此在地面上樓高五層的擬議酒店發展與這些低層、低密度住宅發展不相協調，會造成視覺上的侵擾。該名委員詢問申請人會否建議任何緩解措施以盡量減輕視覺影響。謝志堅先生在回應時表示，申請地點所毗鄰樓高六層的九龍真光中學，較擬議的酒店還高。因此，預計擬議酒店發展不會對該區造成視覺影響。

19. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

20. 一名委員表示不支持把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，因為申請地點是九龍塘花園的一部分，該處屬低層、低密度的住宅發展。申請地點的擬議酒店發展與「住宅(丙類)1」地帶內的毗鄰建築物格格不入。把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議，並無有力的規劃理據和規劃優點支持。該名委員並認為擬議酒店發展會增加根德道的交通量。而且申請人指出申請地點鄰近多個旅遊景點的理由欠說服力。

21. 另一名委員認為雖然申請地點位處九龍塘花園邊陲，鄰近西面若干較高的發展，但九龍塘花園的低層、低密度特色應予保護。同時，申請人沒有建議任何緩解措施，以盡量減輕擬議酒店發展對附近地區可能造成的視覺影響。因此，不應支持這宗申請。

22. 秘書在回應一名委員的提問時，告知委員「住宅(丙類)1」地帶「註釋」第二欄內已有「酒店」用途，最高的地積比率限制訂為 0.6 倍，並附有略為放寬地積比率的條文。理論上，申請人可就擬議酒店發展提交第 16 條申請。不過，擬議酒店發展的地積比率高達 2.5 倍，不符合分區計劃大綱圖內略為放寬地積比率條文的規定。

23. 部分委員認為不應支持是項申請，理由是申請地點坐落於屬低層和低密度住宅發展的九龍塘花園範圍內，因此有必要維持九龍塘花園的特色和完整性。委員並認為申請人未能提出有力的理據支持擬議酒店發展。有關酒店發展的地積比率為2.5倍，建築物高度為六層，兩者皆屬過高。同時，批准申請會為同類要求立下不良先例。

24. 主席在總結時表示，委員不支持這宗申請，因為申請地點位於九龍塘花園範圍內，該處的低層特色應予保護；把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議並無有力的規劃理據和規劃優點支持；以及批准申請會為同類要求立下不良先例。

25. 委員繼而審視文件第12.1段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於九龍塘花園範圍內，是低層低密度住宅發展的一部分。申請地點現時劃為「住宅(丙類)1」地帶，實屬恰當；
- (b) 把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議並無有力的規劃理據和優點支持；
- (c) 擬議酒店發展的規模過大、密度和高度均過高，會與「住宅(丙類)1」地帶的特色不相協調；以及
- (d) 批准申請會為同類要求立下不良先例。批准同類要求的累積影響所及，會影響「住宅(丙類)1」地帶的完整性。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/6 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》，把紅磡紅鸞道與華信街交界(九龍內地段第 11205 號)、紅鸞道與建灣街交界(九龍內地段第 11111 號)、紅鸞道與愛景街交界(九龍內地段第 11120 號)由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶改劃為「休憩用地」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/6 號)

27. 秘書報告說，陳旭明先生和李偉民先生已就此議項申報利益，原因是陳先生在海逸豪園擁有一個單位，而李先生則在寶其利街擁有一個店鋪。委員備悉陳先生和李先生已就無法出席會議致歉。

28. 秘書又表示申請地點是出售用地。地政總署代表林惠霞女士已就此議項申報利益。由於這宗申請旨在修訂分區計劃大綱圖，並且涉及製圖程序，委員同意按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)的既定做法，林女士可以留席。

29. 主席告知委員，申請人代表於二零一零年七月七日及九日提交了信件，要求延期考慮有關申請。上述信件已發給委員參閱。陳家偉先生已獲邀出席會議，向城規會解釋有關延期考慮申請的要求。

30. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 — 九龍規劃專員

黎定國先生 — 高級城市規劃師／九龍

31. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

陳家偉先生

32. 主席歡迎所有人士出席會議，並請陳家偉先生解釋提出延期建議的理由。

33. 陳家偉先生提出以下要點：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月十九日考慮有關申請，並決定延期考慮申請。二零一零年四月九日，申請人接獲小組委員會二零一零年三月十九日的會議記錄，其內說明小組委員會已給予申請人多一個月時間準備提交進一步資料。當局在接獲申請人的進一步資料後，會在三個月內把申請提交小組委員會考慮；
- (b) 二零一零年四月二十七日，申請人要求地政總署提供小組委員會文件第 Y/K9/6 號所載現有和擬議鄰舍休憩用地及地區休憩用地的資料，包括詳細分項數字和位置，並解釋人口數字的編製方法。然而，地政總署在上述要求提出後一個月才提供有關資料。有鑑於此，當局亦應給予申請人一個月時間編製進一步資料和回應，以供提交城規會；
- (c) 申請人代表於二零一零年六月三十日向城規會秘書提交進一步資料，城規會秘書於二零一零年七月二日確認收到有關資料。二零一零年七月七日，城規會秘書向申請人發出通知，邀請他出席二零一零年七月十六日舉行的小組委員會會議。申請人接獲會議通知後，於二零一零年七月七日及九日以書面通知城規會秘書，他的主講代表將離開香港，無法出席二零一零年七月十六日的會議。申請人又指出，在開會前九天發出通知，通知期實屬太短；
- (d) 申請人現要求小組委員會延期兩星期(即延期至二零一零年七月三十日)考慮申請，以便有足夠時間就涉及這宗申請的小組委員會文件擬備回應，並向黃埔花園的居民收集意見；以及

- (e) 據悉申請地點最近已納入地政總署的勾地表內，以便根據賣地計劃出售。申請人擔心申請地點的土地售賣安排會影響小組委員會考慮有關申請。

[劉文君女士此時暫時離席。]

34. 九龍規劃專員余賜堅先生參照文件第 1.2 段告知委員，小組委員會於二零一零年三月十九日考慮了申請，並決定按申請人所建議，延期一個月就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。然而，申請人並沒有在上述會議的日期起計一個月內提交任何進一步資料。申請人到二零一零年四月二十七日才寫信給城規會，要求提供有關休憩用地詳細分項數字及其位置的資料以及人口數字。規劃署於二零一零年五月二十八日向申請人提供了所要求的資料(並非如申請人代表陳家偉先生剛才所說，由地政總署提供)。

35. 由於申請人代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有任何提問，主席告知申請人代表小組委員會會在他離席後進一步商議這項延期要求。倘小組委員會決定不允許申請人的要求，有關申請便會在這次會議上獲考慮。主席多謝陳先生和規劃署代表出席會議。他們均於此時暫時離席。

商議部分

36. 一名委員詢問按照慣常做法，城規會會於何時通知延期個案的申請人出席會議。秘書在回應時指出，對於申請人會於何時接獲通知出席就延期個案舉行的會議，並沒有嚴格的規定。一俟接獲申請人的進一步資料，城規會秘書處便會安排會議和把會議日期通知申請人。就這宗申請而言，申請人獲告知，小組委員會於二零一零年三月十九日決定按照申請人要求延期考慮申請，並給予申請人一個月時間擬備進一步資料。當局在接獲申請人的進一步資料後，會在三個月內把申請提交小組委員會考慮。然而，申請人到二零一零年七月二日(即在上次延期後三個半月)才提交進一步資料，而城規會秘書處於二零一零年七月七日把會議日期通知申請人。此外，按照城規會的既定做法，申請人會在開會前七天收到會議議程和相關文件。

37. 一名委員表示，小組委員會已要求申請人在決定延期考慮申請的日期起計一個月內提交進一步資料，但申請人到六月底才提交進一步資料。此外，再度延期是基於申請人的主講代表不在本港，這個理據並無說服力。然而，該名委員考慮到只是延期多兩星期及黃埔花園的居民希望出席小組委員會會議以表達意見，對於申請人要求延期至二零一零年七月三十日才考慮申請，並無反對意見。

38. 另一名委員對延期要求有不同意見。該名委員認為，申請人的主講代表無法出席會議，並非延期考慮申請的合理理由。由於申請人已獲給予合理時間擬備有關這宗申請的進一步資料，申請人可向城規會提交一份支持申請的書面文件，而無須親身出席城規會的會議。申請人也可另派代表出席會議。另外兩名委員亦持相同的意見。

39. 秘書回應一名委員的詢問，表示在小組委員會舉行會議前，城規會秘書處曾以書面告知申請人，倘小組委員會在聆訊申請人代表的理據後決定不允許申請人的要求，即延期至二零一零年七月三十日才考慮申請，小組委員會會在這次會議上繼續考慮申請。

40. 一名委員詢問申請地點的土地拍賣安排會否因延期考慮申請而受到影響。秘書在回應時指出，不論就所涉及的事項或程序而言，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提出的第12A條申請與土地拍賣屬不同的程序，不應一併予以考慮。秘書又指出城規會就第12A條申請批給許可，只不過是整個製圖程序中的第一步。經同意的改劃地帶建議還須通過其他程序，包括根據條例修訂和展示圖則，以及考慮就圖則提出的申述／意見，直至有關修訂獲行政長官會同行政會議核准，整個程序才告完成，其間需時11個月。秘書又指出按照既定做法，不論第12A條申請是否在處理中，地政總署仍會展開土地拍賣安排。然而，地政總署須採取步驟向有關地段的準競投人發出通知，說明有關用地涉及一宗第12A條申請。委員備悉上述事項。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

41. 至於主講者／代表缺席可否構成此類延期個案的合理理由，秘書表示小組委員會曾考慮其他性質相似的延期要求，例如申請人／申請人代表基於申請人患病而要求延期，或一些個案的申請人表示需要較多時間邀請海外專家出席會議等。倘延期要求符合城規會規劃指引的規定，則在一般情況下，小組委員會會同意延期要求。

42. 一名委員認為在開會前九天向申請人發出通知，通知期似乎頗短。該名委員認為給予 14 天通知會較切實可行。其他委員亦持相同的意見。秘書表示城規會秘書處會因而採納這個做法，在城規會會議舉行前 14 天通知申請人出席會議。委員表示同意。

43. 主席備悉委員的意見，即小組委員會自上次延期後已給予申請人四個月時間擬備進一步資料，而申請人在其主講代表不在本港的情況下也可另派代表出席會議。然而，委員亦認為城規會通知申請人出席會議的通知期未必足夠。由於申請人僅要求延期兩星期，而黃埔花園的居民亦希望出席會議，故允許延期考慮申請，但當局須向申請人表明這是最後一次延期，小組委員會不會再批准任何延期要求。委員表示同意。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

44. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期至二零一零年七月三十日就申請作出決定。小組委員會又同意告知申請人，這是最後一次延期，除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

45. 申請人和規劃署的代表繼而獲邀返回會議席上。申請人代表獲告知，小組委員會決定延期至二零一零年七月三十日就申請作出決定，而這是最後一次延期。當局不會批准再延期。

46. 主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多幅海旁地段和毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途)及略為放寬建築物高度及地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96A 號)

47. 秘書表示這宗申請由 Main Wealth Development Limited(包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、恒隆發展有限公司、太古地產有限公司、會德豐地產有限公司、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝企業有限公司在內的油塘海旁地段擁有人合組的聯營公司)提交，而下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 陳旭明先生 | — | 近期與新鴻基、恒基及太古地產有限公司有業務往來； |
| 方和先生 | — | 近期與新鴻基有業務往來； |
| 陸觀豪先生 | — | 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事；以及 |
| 劉文君女士 | — | 新鴻基前僱員。 |

48. 小組委員會備悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉。小組委員會認為由於申請人已要求延期考慮申請，已申報利益的其他委員可以留席。

49. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年六月二十九日要求再延期兩個月考慮申請，以便有時間就環境保護署提出的意見擬備技術資料摘要。

50. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請應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。此外，小組委員會同意告知申請人最多

有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

荃灣及西九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/188

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地新填地街 197 至 197A 號[九龍內地段第 8440 號和第 10129 號]關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/188 號)

51. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年六月三十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理政府部門的意見和所關注的問題。

52. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請應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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

港島區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/7

申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》，把鴨脷洲海旁道東面一塊狹長的土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/7 號)

53. 秘書表示這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交，而下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 陳旭明先生 | — | 近期與新鴻基有業務往來； |
| 方和先生 | — | 近期與新鴻基有業務往來；以及 |
| 劉文君女士 | — | 新鴻基前僱員。 |

54. 小組委員會備悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉。小組委員會認為由於申請人已要求延期考慮申請，已申報利益的其他委員可以留席。

55. 小組委員會備悉申請人於二零一零年六月八日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，處理政府部門和市民的意見。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請應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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/237 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 64 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/237D 號)

57. 秘書報告說這宗申請由 Power Concept Properties Limited 提交。陳旭明先生認識申請地點的擁有人，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉。

58. 小組委員會備悉申請人於二零一零年七月六日要求再延期兩個月，而這是申請人第五度要求延期。申請人在發給城規會秘書的信件中表示，已就預留 12 米間距的規定向英國石油及爆炸品管理協會／能源學會作出正式查詢。能源學會的正式回應已經收到，並已提交消防處作檢討。消防處至今尚未作出回應。由於諮詢消防處的工作仍在積極進行，申請人提出了這項延期要求。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請應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。此外，小組委員會同意告知申請人有多兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而當局不會批准再延期。

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/61 擬把劃為「住宅(丙類)4」地帶的大潭大潭道 45 號的上蓋面積限制略為放寬至不超過 33%，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/61 號)

60. 秘書報告說李偉民先生在大潭擁有一個單位，已就此議項申報利益。委員備悉李先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

61. 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) 擬把上蓋面積限制由 22.5% 略為放寬至 33%，以便在申請地點進行擬議的住宅重建項目。發展建議包括兩幢四層屋宇，整體總樓面面積約為 2 708.219 平方米，地積比率為 0.9 倍，相當於「住宅(丙類)4」地帶內設有四個住宅樓層的發展的准許最高地積比率；
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見，民政事務總署南區民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份反對申請的公眾意見，主要反對理由是增加上蓋面積的建議會令大潭道現時的交通狀況變差。此外，上蓋面積的擬議增幅相當大，會令更多樹木被砍伐，而日後的發展將成為現有綠化環境中一個礙眼的景物。公眾人士亦表示關注施工期間可能造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於住宅發展密度第 3 區內。建議把上蓋面積限制放寬至 33%，並未超過城規會一般指引內載城規會就位於都會區及新市鎮地區的住宅發展密度第 3 區採用的准許最大上蓋面積(即 50%)。擬議的 0.9 倍地積比率和四層的建築物高度均符合分區計劃大綱圖所訂明的限制。建議略為放寬上蓋面積限制，主要是為了在設計上提供彈性，容許擬議屋宇採用梯級式的高度設計。建議放寬上蓋面積限制，不會造成任何負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。對於反對申請的公眾意見，運輸署署長認為擬議發展產生的交通影響輕微。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／城市設計及園境認為擬議方案較諸協調方案已有所改進，可以增添視覺趣味。至於對砍伐樹木的關注，有關地段的契約已訂有保護樹木條款。此外，倘這宗規劃申請獲得批准，當局建議收納一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議，確保不會在此方面造成任何負面影響。至於在施工期間可能造成的滋擾，環境保護署表示發展商須符合相關的環境污染管制法例，例如《噪音管制條例》及《空氣污染管制條例》。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年七月十六日止；除非在上述日期前，獲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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

李偉民先生

— 在連道及浣紗街擁有單位。

66. 小組委員會備悉李偉民先生和李行偉教授已就無法出席會議致歉。

67. 秘書又報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一零年七月十五日收到申請人代表的信件，要求延期考慮申請。該信件於會上提交委員參閱。申請人代表要求延期兩個月考慮申請，是爲了有足夠時間擬備進一步資料，處理尚未解決的技術問題。

68. 秘書告知委員申請地點的規劃歷史，並指出當局根據《城市規劃條例》第 7 條把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 7/14》展示給公眾查閱時，共接獲 50 份申述，其中一份申述是由這宗申請的申請人提交，內容是反對爲申請地點訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制。二零零八年十一月七日，養和醫院就城規會在二零零八年八月八日不支持其申述的決定提出司法覆核許可申請。原訟法庭於二零零八年十一月十一日批予司法覆核許可，並於同年十二月十七日發出指令，暫緩把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議。申請人於二零零八年十二月十二日提交有關申請。二零零九年一月二十三日，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待呈交分區計劃大綱草圖和行政長官會同行政會議就涉及申請地點的申述作出最終決定。二零零九年九月十一日，申請人發信給城規會秘書，要求恢復處理申請。城規會於二零一零年三月二十六日考慮申請人提出的理由後，同意申請人的要求。二零一零年四月二十八日，申請人向城規會提交了一封信件，撤回就申請地點的建築物高度限制提出的申述，前提是有關申請不會因申述程序而進一步延期或被城規會拒絕。申請人其後已提交進一步資料，以證明擬議發展有充分理據支持，而有關申請在這次會議上提交委員考慮。一如上文所述，申請人於二零一零年七月十五日提出有關延期兩個月考慮申請的要求。

69. 委員備悉這項延期要求符合城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)列出的準則，因爲申請人需要較多時間解決尚未處理的技術問題；並非把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

70. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意，這宗申請應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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/405 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
北角北角渡輪碼頭(東)地下(部分)及閣樓
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/405 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島劉笑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) 擬在北角渡輪碼頭東面碼頭地下及閣樓經營商店及服務行業(即展覽及銷售區和保健產品商店)，總樓面面積為 289.72 平方米；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長支持申請，因為批准申請可以讓渡輪服務營辦商有更多機會透過轉租碼頭處所來增加非船費收益以補貼渡輪營運。擬議發展的規模相對較小，所產生的泊車和上落客貨需求，大部分可透過北角渡輪碼頭的上落客貨設施，以及根據短期租約在毗連前北角邨用地營運的臨時公眾停車場所提供的泊車位來吸納。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，北角渡輪碼頭用地已確定為其中一塊可以進行優化以營造優質海旁的用地。當局已就該用地提出兩個發展方案，即以消閑和康

樂為主題的海旁，以及用作動感娛樂的海旁。該兩個方案都建議在碼頭範圍內設置零售商店等商業用途；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，提意見人表示支持申請，但認為所批出的許可不應影響「港島東海旁研究」所建議的碼頭重建項目，遂建議僅批給短期許可；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，主要是為在海港範圍提供海事服務的政府或公眾碼頭，預留土地。申請處所位於現有碼頭範圍內，應用作與碼頭用途和海港環境有關且互相協調的用途。申請處所如無需用作與碼頭有關的用途，便應用作其他有益的用途以利便公眾享用海旁。擬議展覽及銷售區(184.1 平方米)和保健產品商店(105.62 平方米)的規模細小，前者是用作展示和售賣照片、藝術品、手工藝品、佛器、家居產品、衣服及個人裝飾品，以及展示與生態旅遊和海上暢遊有關的資訊。擬議用途可以為使用碼頭和海旁區的渡輪乘客、本地觀光者及遊客提供便利的服務，故與現有碼頭用途互相協調。由於申請處所與碼頭的公用走廊分隔，擬議用途不會對渡輪乘客的流通造成負面影響。對於有公眾意見建議就申請批給臨時許可，擬議用途大體符合「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，並與現有碼頭用途有關和互相協調。此外，當局已就申請編號 A/H8/402(於二零一零年二月十二日獲小組委員會局部批准)所涉碼頭其他部分同類用途批給永久許可。

72. 高級城市規劃師／港島劉笑霞女士回應一名委員的問題，表示先前的規劃申請編號 A/H8/402 擬在有關碼頭地下和閣樓進行各種商業用途，該申請於二零一零年二月十二日獲小組委員會局部批准。小組委員會批准在碼頭地下部分範圍闢設擬議商店、食肆和展覽及銷售區，但不批准在有關申請處所闢設擬議的辦公室、會議室及中醫診所，理由是該等用途與碼頭

用途和海旁區無關和不相協調，應設於妥為設計的商業或辦公樓宇內。

商議部分

73. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年七月十六日；除非在上述日期前，獲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。有關許可並須附加下列條件：

- 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 8.1.7 段所載環境保護署署長的意見，即須落實緩減措施以處理潛在的空氣質素滋擾；以及
- (b) 留意須根據碼頭租約向政府產業署申請商業特許權。

[主席多謝高級城市規劃師／港島劉笑霞女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

75. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。