

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年八月八日上午九時舉行的
第 517 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

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

霍偉棟博士

劉文君女士

梁宏正先生

何立基先生

劉興達先生

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 2)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

秘書

李啓榮先生

因事缺席

何培斌教授

葉德江先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

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

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年七月二十五日第 516 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」)二零一四年七月二十五日第 516 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

(i) 對已通過的小組委員會二零一四年七月十一日第 515 次會議記錄作出修訂

[公開會議]

2. 秘書報告，小組委員會於二零一四年七月十一日決定拒絕一宗根據第 16 條提出的申請(編號 A/K2/208)。有關會議記錄於二零一四年七月二十五日會議上獲得通過，並於同日連同拒絕信送交申請人。

3. 其後發現會議記錄第 7 段所載的拒絕理由(b)項有打字錯誤。為免引起混淆，會議記錄的相關句子應修訂如下：

「(b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況**加劇**。」

4. 小組委員會同意對有關會議記錄作出建議的修訂。經修訂的會議記錄及拒絕信將於會議後送交申請人。

(ii) 機密事項

[閉門會議]

5. 此議項以機密方式記錄。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/561 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍大南街
11至25號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/561號)

6. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與奧雅納公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而劉先生及林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

7. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備其他進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

8. 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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/745 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的長沙灣東京街
27 至 29 號進行商住樓宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/745A 號)

簡介和提問部分

9. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 **LWK & Partners Architects Ltd**(下稱「LWK 公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及弘達公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司、弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 李律仁先生 | — | 現時與 LWK 公司有業務往來 |

10. 由於劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及李律仁先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留席。

11. 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) 擬議商住樓宇發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這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，深水埗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段詳載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

[林光祺先生此時到席。]

12. 沈恩良先生在回應主席的提問時說，根據長沙灣分區計劃大綱圖，在申請地點所在的「住宅(戊類)2」地帶內，佔地 400 平方米或以上的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。擬議發展所在用地佔地 2 403 平方米，其主水平基準上 120 米的建築物高度符合分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)2」地帶的建築物高度限制。

商議部分

13. 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二零一八年八月八日止。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) 提交最新的交通噪音影響評估及落實評估內所確定的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 設置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；
- (c) 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

- (d) 落實排污影響評估所建議進行的區內排污設備改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書或修訂契約條件，以便進行擬議用途。倘申請獲得批准，申請人須繳付地價和費用，以及遵守其他視乎情況而附加的相關條款；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍就《建築物條例》提出的意見，尤其是：
 - (i) 重建方案在各方面均須符合《建築物條例》及其相關規例的規定；
 - (ii) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號所載有關「優化建築設計 締造可持續建築環境」的措施及第 APP-152 號所載的「可持續建築設計指引」，均適用於所涉用地的擬議發展；
 - (iii) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號列明就停車位及相關設施引用《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條時所須符合的準則。地下私人停車場可獲給予 100% 總樓面面積寬免，而地面私人停車場則僅可給予 50% 總樓面面積寬免；
 - (iv) 根據《建築物（規劃）規例》第 72 條的規定，為殘疾人士提供通道和設施；
 - (v) 根據《建築物（規劃）規例》第 41A、41B 及 41D 條及《2011 年建築物消防安全守則》，提供足夠進出有關處所的途徑。舉例

來說，緊急車輛通道應至少供建築物所有周邊外牆合共總長度的四分之一使用，以及根據《2011年建築物消防安全守則》第4章設置消防員升降機；

- (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第41(1)條及《2011年建築物消防安全手則》，為有關處所提供足夠逃生途徑。舉例來說，須分別根據《2011年建築物消防安全手則》第B8.1及第B8.2條，在所有樓層提供足夠出口及轉往其他樓梯的通道；
- (vii) 根據《建築物(建造)規例》第90條和《2011年建築物消防安全手則》，提供足夠的耐火結構；
- (viii) 為所有住用單位提供的照明及通風設施必須符合《建築物(規劃)規例》第30及第31條的規定；
- (ix) 為住用建築物提供的空地必須符合《建築物(規劃)規例》第25條的規定；
- (x) 地面樓層的高度(6米)看來過高。他根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條的條文，在此事上保留立場；
- (xi) 批給綠化／美化市容設施和非強制性／非必要機房及服務等的總樓面面積寬免，須符合現行聯合作業備考及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(包括第APP-151和第APP-152號)所訂的相關接受準則、詳細規定、先決條件及整體上限等，而該上限設定為發展項目各住用部分或非住用部分整體總樓面面積的10%)；
- (xii) 申請人須根據《建築物條例》委聘認可人士統籌各項建築工程；以及

- (xiii) 當局在提交建築圖則階段，才會根據《建築物條例》給予詳細意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，他有權對區內所有道路施加、修改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或不准停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留給擬議發展專用；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，而緊急車輛通道的安排，則須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第六章的要求；以及
- (e) 留意機電工程署署長關於地下電纜可能受到影響的意見。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/755 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的深水埗青山道
115至125號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/755號)

簡介和提問部分

15. 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) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長反對這宗申請，理由是申請人並無提交交通影響評估，證明擬議酒店發展不會對交通造成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 50 份公眾意見書，其中 45 份反對這宗申請，其餘五份則支持這宗申請。其中一份反對意見書由創建香港提交，餘下的 44 份由個人提交。他們反對這宗申請，主要基於房屋供應短缺，以及擬議發展偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，並會對交通(尤其是就鄰近寶血醫院的交通而言)、環境和治安造成影響，且可能對當區居民造成滋擾、導致租金和物價上升，以致失去地區特色和影響小商戶營生；反對者亦質疑申請地點是否適合作申請用途。此外，創建香港認為申請地點應用以供應房屋，擬議酒店亦會對該區的交通造成負面影響。至於五份由個人提交支持這宗申請的意見書則表示，擬議酒店發展可以增加酒店房間供應，有助紓緩現時酒店價格高昂的情況。深水埗民政事務專員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 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點所處的地區主要為住宅區，而住宅樓宇的低層則作商業用途。儘管從土地用途角度而言，擬議酒店發展與附近一帶的發展並非不相協調，但在審批申請時，現時房屋發展用地短缺的情況應是重要考慮因素之一；
 - (ii) 鑑於現時房屋用地供應緊張，除非有關用地非常適合發展酒店，或發展酒店可達到特定的規劃目標，否則已規劃作住宅用途的土地應保留作住宅發展。考慮到劃為「住宅(甲

類)7」地帶的申請地點主要擬作高密度住宅發展，現時由四幢空置住宅樓宇佔用，擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求。此外，申請人未能提供充分理據，證明申請地點非常適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇；

- (iii) 從交通角度而言，運輸署署長反對這宗申請，理由是申請人並無提交交通影響評估去證明擬議酒店發展不會對附近地區的交通造成負面影響；以及
- (iv) 當局接獲 45 份反對擬議酒店發展的公眾意見書，主要反對理由見上文第 15(d)段。

[陳祖楹女士此時到席。]

16. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生在回應一名委員的提問時表示，擬議酒店發展對交通造成的影響，須視乎擬議酒店的規模和附近一帶的交通情況而定。鑑於擬議酒店將會提供 252 個房間，會令申請地點附近一帶本已繁忙的交通更為擠塞，因此運輸署署長認為申請人應進行交通影響評估，證明擬議酒店發展不會對交通造成負面影響。倘申請人能夠提交交通影響評估，證明擬議發展不會帶來交通方面的負面影響，運輸署署長可以考慮不就這宗申請提出反對。然而，申請人並無應運輸署署長的要求提交交通影響評估。同一名委員詢問酒店所產生的交通量，是否較住宅發展為多。李偉彬先生回應時確認，一家提供 252 個房間的酒店所產生的交通量會多於一個住宅發展。沈恩良先生表示，雖然申請人會在有關發展內提供的士和旅遊巴停車處，但運輸署署長認為鑑於所提供的酒店房間數目較多，因此有需要進行交通影響評估。

商議部分

17. 一名委員表示，位於道路交界處的申請地點未必不適合作酒店用途，擬議酒店亦未必與附近的土地用途不相協調。把申請地點重建作酒店用途對房屋供應並無顯著影響，因為申請地點內的現有唐樓只樓高四層，所提供的單位數目有限，而且申請地點不大可能在短期內重建作住宅用途。另一名委員說，劃為住宅用途地帶的用地仍可考慮改作其他用途。鑑於本港對酒店／賓館需求殷切，把住宅用地重建作酒店用途可以紓緩有關需求，並可能有助把現有住宅樓宇內的賓館回復作住宅用途。主席回應說，小組委員會不會拒絕所有在住宅用途地帶發展酒店的申請。一如文件第 10.2 段所述，鑑於現時房屋用地供應緊張，小組委員會近年的做法是除非有關用地非常適合發展酒店，或發展酒店可達到特定的規劃目標，否則已規劃作住宅用途的土地通常會保留作住宅發展。在申請地點進行擬議酒店發展並不符合上述準則。

18. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；
- (b) 申請書內未有提供充分理據，證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[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。沈先生於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/109 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的深井第390約的政府土地的前九龍家庭紡織宿舍關設住宿機構
(可負擔的租住房屋)
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/109號)

19. 秘書報告，要有光(深井社會房屋)有限公司是這宗申請的申請人，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的顧問。李律仁先生是要有光(社會地產)有限公司主席，且現時與梁黃顧公司有業務往來，他已就此議項申報利益。張孝威先生曾以個人身分向申請人提供專業意見，他亦已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意李先生及張先生可以留在席上，但應避免參與討論。

20. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備其他進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

21. 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。

港島區

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/88 擬在劃為「其他指定用途」註明「數碼港」地帶的薄扶林數碼港道 100 號數碼港二座六樓及三座 601 至 604 室闢設教育機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/88 號)

22. 秘書報告，陸觀豪先生是香港學術及職業資歷評審局成員，該機構曾參與對擬議教育機構的院校評審和課程甄審，他已就此議項申報利益。霍偉棟博士的公司是參加數碼港培育計劃的初創企業，他亦已就此議項申報利益。地政總署助理署長(區域 2)陳永堅先生亦已就此議項申報利益，因為數碼港由香港特區政府全資擁有的香港數碼港管理有限公司所管理。由於陸先生、霍博士和陳先生所涉的利益屬間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

[楊偉誠先生此時到席。]

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島謝佩強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) 擬闢設教育機構；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由香港數碼港管理有限公司及弘立書院有限公司提交。前者支持這宗申請，並指出把部分辦公室空間轉作教育機構用途的建議，不會對數碼港的環境和四周造成負面影響；後者位於數碼港辦公大樓對面，對這宗申請不表反對。南區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——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，並不反對這宗申請。雖然擬議教育機構與有關土地用途地帶的規劃意向，即建立一個讓創新資訊服務業匯聚的基地未必完全一致，但申請人指申請處所只會用作臨時校園，以待位於摩星嶺的永久校園於二零一八年或之前竣工。此外，擬議教育機構與數碼港內的其他商業和住宅用途亦非不相協調。相關政策各局／部門支持在申請處所闢設擬議臨時校園。因此，建議批給為期五年的臨時規劃許可(至二零一九年八月八日止)，以免影響數碼港的創新資訊服務業的發展，並加快落實芝加哥大學布思商學院的校園興建計劃。所接獲的兩份公眾意見書並無表示反對這宗申請。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一九年八月八日止，並須附加下列條件：

「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。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 批給較短的規劃許可有效期，是為免影響落實創新資訊服務業的發展；

- (b) 留意地政總署港島西區及南區地政專員有關契約修訂的意見(見文件第 7.1.3 段)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，申請人須遵從屋宇署透過教育局局長頒布的發牌條件／提出的意見(見文件第 7.1.4 段)；
- (d) 留意渠務署總工程師／港島及離島有關提供水力計算的意見(見文件第 7.1.7 段)；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議解答委員的提問。謝先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/133 擬在劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的淺水灣海灘道 28 號 The Pulse 地庫一層 2 號舖闢設社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/133 號)

27. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備其他進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見和技術問題。這是申請人首次要求延期。

28. 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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/68 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的赤柱赤柱大街
86及88號(赤柱內地段第10號及赤柱地段第1130號)
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H19/68號)

29. 秘書報告，宏基測量師行有限公司及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 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及 LLA 公司有業務往來，而林光祺先生現時與 LLA 公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而劉先生及林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

30. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

31. 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／港島盧玉敏女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/156 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的跑馬地黃泥涌道 25 號的建築物高度限制，由主水平基準上 85 米增至主水平基準上 92.77 米，以進行擬議的商住樓宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/156A 號)

32. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 跑馬地居民協會主席
- 陳祖楹女士 — 其父母在藍塘道擁有一個物業
- 霍偉棟博士 — 其父母在藍塘道擁有一個物業
- 鄧建輝先生 — 在樂活道擁有一個物業

33. 由於跑馬地居民協會和該協會的委員可能已對這宗申請表達了意見，小組委員會同意，因劉興達先生涉及直接利益，所以他應就此議項暫時離席。由於陳祖楹女士父母、霍偉棟博士父母和鄧建輝先生分別擁有的物業，均不會直接望到申請地點，小組委員會認為陳女士、霍博士和鄧先生不涉直接利益，可留在席上。

[劉興達先生於此時離席。]

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／香港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——當局在二零一零年和二零一四年先後就申請地點的擬議商住樓宇發展批准兩套建築圖則。兩個項目的建築物高度為主水平基準上 85 米，符合「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制；

- (b) 就擬議商住樓宇發展項目要求放寬建築物高度限制——由主水平基準上 85 米，增至主水平基準上 92.77 米。根據申請人所述，要求放寬高度限制，是為容納興建空中花園和把樓底高度定為 3.14 米，這是現代設計的一般標準；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，摘要如下：
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，實施建築物高度限制，是為了保留黃泥涌區的特色，以及近黃泥涌峽山脊線的現有視野，並維持梯級式建築物高度概念。建築物高度限制以整體環境釐定，按梯級模式劃分四個高度級別，每個高度級別相差 15 米，並且由山谷底層逐漸增高至較高的山區地帶。如要偏離這梯級式的建築物高度概念，須有充分的理據。申請人聲稱增建空中花園，可容許空氣流經建築物，並對位於南面奕蔭街的住宅大廈造成正面影響。不過，在重建時，後者可以興建至主水平基準上 85 米，因此會阻礙流經擬議空中花園的空氣。申請人仍須證明擬議空中花園對當區有利。規劃署並不認為擬議空中花園有足夠的優點，可提供充分理據支持增加建築物高度。除空中花園外，申請人同樣已建議其他綠化設施，如露台、綠化平台、綠化天台、綠化牆壁和為個別單位達致最佳自然空氣對流而採納的設計。儘管如此，提供上述設施無需增加建築物高度。此外，就二零一零年建築圖則計劃進行的風力分析，是根據 300 毫米至 250 毫米的牆壁厚度而進行，而就擬議計劃進行的風力分析，是根據 450 毫米的牆壁厚度而進行。應探討採用更厚的牆壁和更薄的橫樑的可行性，以根據獲通過的建築圖則來達致可行的結構計劃；

- (ii) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組指出，在通常情況下，如採用厚度不足 200 毫米的地板和深度不足 750 毫米的橫樑，在結構上是可行的。當局認為申請人在補充規劃說明書(見文件附錄 1a)第 9.1 段所述的理據不可接受。根據在二零一四年六月二十六日批准的最新建築圖則，獲批發展項目的整體建築物高度為主水平基準上 85 米，而住用部分樓底高度為 2.87 米。擬議建築物的天台已劃定為避火層，因此無需以中間樓層作為避火層；以及
 - (iii) 建築署總工程師／技術諮詢及圖則審核指出，為免將來建築物「像鉛筆一樣」屹立區內，以致與周圍用地建築物高度輪廓較低的環境格格不入，申請人或須盡可能減少擬超逾的建築物高度。
- (d) 在這宗申請公布的兩次法定公布期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書。意見書分別來自附近住宅發展(啟蔭閣)的管理公司、創建香港和一位公眾人士。他們反對有關申請，原因如下：
- (i) 放寬有關的建築物高度限制，會令啟蔭閣和後街建築物的某些單位視野受阻，影響採光和空氣流通；
 - (ii) 建築物高度增加，會影響行人環境和其他日後發展項目的景觀和空氣流通；
 - (iii) 擬議的發展項目會導致人口增加，造成噪音和加劇附近街道交通負荷的問題；
 - (iv) 有意見關注黃泥涌道的交通容量，因為來自擬議發展項目的車輛，以及因附近發展密度和經濟活動增加而產生的交通量，會造成交通擠塞甚或意外，並會使進行新道路工程和可能填海的需要增加；

- (v) 有意見關注兒童和年長行人安全所受到的影響；
 - (vi) 沒有證據顯示有凌駕性的需要或公眾利益須作擬議的輕微放寬高度限制；以及
 - (vii) 批准擬議的放寬建築物高度，與城市規劃委員會(下稱「城規會」)的目標有衝突，城規會的目標是確保現時和日後社羣的健康和福祉，並確保其所作決定可持續推行。
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮要如下：

- (i) 在「住宅(甲類)」地帶內，擬議的商住用途可獲准許。主水平基準上 92.77 米的擬議建築物高度，已較申請地點原訂的建築物高度限制多 7.77 米(約佔建築物實際高度的 10.09%)。倘與二零一零年和二零一四年獲批建築圖則的項目相比，建築物高度增加是由於其中住用樓層、地下入口處和會所樓層的樓底高度有所增加。目前，擬議項目位於 17A 樓的 4.5 米高擬議空中花園，與曾獲批建築圖則的項目位於 2 樓的 4.99 米高有蓋園景花園性質類似；
- (ii) 申請地點位於下山谷地四周為住宅區的北面邊緣，直接面向馬場的廣大露天場地和毗鄰的休憩用地。在黃泥涌區的建築物高度輪廓中，主水平基準上 85 米屬於首個高度級別，標誌着山谷地區梯級式建築物高度輪廓的最低一層，逐漸向山谷的上山位置增加高度，每個級別相差 15 米(文件圖則 A-1 和 A-4)。城規會在二零零八年考慮該區梯級式建築物高度輪廓及為黃泥涌區施加建築物高度限制時，決定為下山谷地(包括申請地點)的「住宅(甲類)」地帶採納更嚴格的管制，以保留該區與別不同的特色，以及由馬場至

羣山遠景和黃泥涌峽山脊線的現有視野。擬議方案提出的主水平基準上 92.77 米建築物高度，無可避免會牴觸高度級別的最低一層，因而會阻礙非常獨特的梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致會影響望向黃泥涌峽的視野，以及由申請地點望向其北面大型休憩用地的視野(文件繪圖 A-4、A-5 和圖則 A-4)；

(iii) 就具備設計優點或規劃增益或基於用地環境情況及限制的發展／重建，城規會可根據發展建議的個別情況，考慮放寬建築物高度限制。至於擬議計劃，申請人聲稱提供空中花園，對位於南面奕蔭街的住宅大廈會有正面的通風影響。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，在重建時，後者可建至主水平基準上 85 米，以致可能會阻礙流經擬議空中花園的空氣。擬議空中花園對地區的效益尚待證明。至於其他綠化設施，如露台、綠化平台、綠化天台、綠化牆壁，以及為個別單位達致最佳自然空氣對流而採納的設計，以及按申請人建議而提供的會所和平台／空中花園，均無須增加建築物高度。事實上，在兩份獲批建築圖則的項目內已劃設會所(康樂設施)和露天園景花園，顯示所建樓宇的高度可符合「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。因應上述情況，由於設計優點和規劃增益也不足夠，所以無充分理據支持放寬建築物高度限制的建議；

(iv) 在技術層面方面，申請人聲稱因地盤形狀狹長，所以有需要增加地板和橫樑的厚度，導致住宅樓層的內部樓底較矮，難以設計高質的發展或實施擬定的內部自然通風措施。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組指出，在一般情況下，就獲批建築圖則的項目採用厚度不足 200 毫米的地板和深度不足 750 毫米的橫樑，在結構上是可行的。在補

充規劃說明說內提供的理據，是不可接受的。申請人提交了一份風力分析以作回應，以證明二零一零年建築圖則計劃和擬議計劃的結構可行性。不過，屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組進一步在分析中指出，二零一零年建築圖則計劃(300 毫米至250 毫米)和擬議計劃(450 毫米)採用了不同的牆壁厚度。申請人應探討就二零一零年建築圖則計劃採用較厚的牆壁和較薄的橫樑的可行性，以按照獲通過的建築圖則來達致可行的結構計劃。因此，如申請人聲稱，基於用地和技術限制而需增加建築物高度的情況，尚待證明；

- (v) 就該「住宅(甲類)」地帶而言，先前未曾批給過規劃許可去略為放寬該地帶的建築物高度限制。如上文討論所述，就規劃／設計的優點或用地／技術限制方面而言，不足以支持放寬建築物高度限制的建議。如申請獲批准，會對區內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實黃泥涌區的梯級式建築物高度輪廓；以及
- (vi) 當局收到反對有關申請的公眾意見，主要基於視覺、交通、環境、通風和採光的原因。

35. 盧玉敏女士在回應一名委員的提問時說，當局在平衡多個因素後，在二零零八年制訂目前在黃泥涌分區計劃大綱圖上所示的建築物高度限制。這些因素包括但不限於保留近黃泥涌峽的山脊線；從馬場望向黃泥涌峽的公眾景觀；維持梯級式建築物高度輪廓；以及尊重發展潛力和私人發展的權益。把申請地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 85 米，會阻擋黃泥涌峽的視野和破壞山脊線。

36. 盧玉敏女士在回應副主席的問題時說，位於甲類地盤的擬議發展(即商住樓宇)的建築物高度為主水平基準上 85 米，其非住用和住用部分的最大上蓋面積分別為 100% 和 33.3%。

商議部分

37. 有一名委員說，在黃泥涌分區計劃大綱圖的梯級式建築物高度輪廓不夠明顯，而在「住宅(甲類)」地帶實施主水平基準上 85 米的建築物高度限制已影響望向黃泥涌峽山脊線的公眾景觀。主席在回應時說，如上文第 35 段所述，當局在平衡多個因素後，在二零零八年制訂黃泥涌峽分區計劃大綱圖的建築物高度限制。現納入分區計劃大綱圖的建築物高度限制已刊憲供公眾查閱，並獲行政長官會同行政會議通過。當局應按照黃泥涌分區計劃大綱圖已通過的建築物高度限制來考慮目前的申請。

38. 鑑於黃泥涌區住宅發展的現有低矮性質，另一名委員說，在黃泥涌分區計劃大綱圖制訂的建築物高度限制相對較高，除非有充分的理據或特殊情況，否則不應批准放寬建築物高度限制。

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 該份發展方案並無充分的理據或規劃及設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內同類放寬建築物高度限制的申請立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會妨礙在黃泥涌區達致梯級式建築物高度輪廓的規劃意向。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/162 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的跑馬地黃泥涌道
25號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/162A號)

40. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|----------------------------|
| 劉興達先生 | — | 跑馬地居民協會的主席，以及現時與弘達公司有業務往來。 |
| 林光祺先生
劉文君女士 | — | 現時與弘達公司有業務往來。 |
| 陳祖楹女士 | — | 其父母在藍塘道擁有一個物業。 |
| 霍偉棟博士 | — | 其父母在藍塘道擁有一個物業。 |
| 鄧建輝先生 | — | 在樂活道擁有一個物業。 |

41. 由於林光祺先生及劉文君女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。此外，由於陳祖楹女士的父母、霍偉棟博士的父母及鄧建輝先生所擁有的物業不會直接望到申請地點，小組委員會同意陳女士、霍博士及鄧先生所涉的利益屬間接利益，因此他們可以留在席上。小組委員會亦同意劉興達先生的利益屬直接利益，並備悉劉先生已離席。

簡介和提問部分

42. 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；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並摘述如下：

- (i) 運輸署署長雖然並不反對這宗申請，但表示由於路旁的上落客貨處是開放予公眾使用，並會改動，因此不保證可供擬議酒店使用。申請人可考慮實行措施，以應付擬議酒店對上落客貨設施的需求，但有關措施不得令黃泥涌道和附近一帶的交通情況惡化。儘管申請人建議於每日下午八時後才安排送貨，以減少對附近道路網絡交通的影響，但運輸署署長對日後的監察機制表示關注。倘小組委員會批准這宗申請，須附加規劃許可附帶條件，規定申請人須落實上述建議，以確保有關建議得以落實；
- (ii) 警務處處長表示，由於擬議發展在施工期間可能令交通流量大增，因此擬議發展很可能導致附近地區的交通嚴重擠塞。目前，黃泥涌道 25 號外的一段道路是設有三條西行線的行車道，而同一路段亦設有一個電車站。黃泥涌道是灣仔區最繁忙的道路之一，倘擬議酒店獲得批准，將無可避免令黃泥涌道的行車量激增。就整區而言，黃泥涌道及附近道路的現有交通／道路安排應不能承受急增的交通量，尤其是旅遊巴士數目的增加，因此有必要預先作出周詳的道路和交通規劃。此外，黃泥涌道是連接堅拿道和禮頓道的主要道路，該兩條道路是灣仔最繁忙的路段，倘黃泥涌道出現車龍和交通擠塞，勢將阻礙該等路段的交通流量。為避免可能出現或可預見的社區影響，建議申請人向灣仔區議會進行全面諮詢；以及
- (iii) 民政事務總署灣仔民政事務專員表示，灣仔區議會及附近居民向來十分關注申請地點附近一帶的交通情況。由於擬議發展勢將進一步增加附近一帶的交通負荷，申請人應盡早知會灣仔區議會及附近居民有關擬議發展，並向他們作出諮詢。

- (d) 這宗申請已兩度公布供公眾查閱。當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 10 份公眾意見書，分別由附近一個住宅發展(即啟蔭閣)的管理公司、創建香港和多名市民提交。當中兩份公眾意見書就擬議酒店對交通的影響表示關注，其餘則反對這宗申請。主要反對理由概述如下：
- (i) 申請地點不適合作酒店發展；
 - (ii) 擬議酒店發展會令行車量大增，進一步加重黃泥涌道及附近道路網絡的交通負荷；
 - (iii) 申請地點鄰近電車站，而黃泥涌道及成和道交界處並無落客區和泊車位。私家車、的士及旅遊巴士在擬議酒店前方上落客，會令黃泥涌道和附近道路的交通擠塞情況進一步惡化；
 - (iv) 擬議酒店的上落客貨活動可能會佔用電車路，以致阻礙電車服務，直接影響日常乘搭電車及其他公共交通工具的區內居民；
 - (v) 交通影響評估資料不足，因為有關評估未有考慮已獲許可及批准的發展對區內交通及相關道路的累積影響；
 - (vi) 現有的行人徑太窄，未能配合擬議酒店日後的行人流量，從而造成交通及行人安全問題，尤其是對使用附近行人路的兒童和長者而言；
 - (vii) 擬議酒店會遮擋附近住宅發展(即啟蔭閣)部分單位的景觀，並影響其採光及通風；
 - (viii) 擬議酒店會對該區造成噪音滋擾；以及
 - (ix) 批准這宗申請，有違城市規劃委員會(下稱「城規會」)的權責，即確保市民健康及福

祉，以及確保其決定符合可持續發展的原則；

(e) 灣仔民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於黃泥涌道，其東鄰、南鄰及西鄰是一個住宅區，住宅樓宇低層設有零售商店和食肆。唯一例外是於一九七七年獲批的英皇駿景酒店。申請地點北鄰是電車站，再遠處是馬場和其他露天地方。由於跑馬地的住宅區發展完善，從土地用途角度而言，在申請地點進行擬議酒店發展可能不相協調。先前有兩宗在跑馬地住宅區內發展酒店的申請，分別於一九九八年及二零零四年基於土地用途不相協調的理由被拒絕；

(ii) 從交通角度而言，申請人聲稱擬議酒店規模細小，所帶來的交通負荷有限，故不會對交通造成負面影響。即使不設內部交通設施，在申請地點附近的現有路旁停車處亦足以應付擬議酒店的上落客貨設施需求。申請人建議實行一項交通管理措施，即安排於每日下午八時後才運送已洗衣物及食物／飲料到擬議酒店，把酒店運作對毗鄰道路網絡的交通影響減至最低。運輸署署長原則上不反對這宗申請。然而，由於黃泥涌道和附近道路網絡目前的交通已出現嚴重擠塞，警務處處長對擬議酒店發展可能令該等路段的行車量增加表示關注。民政事務總署灣仔民政事務專員亦就該區的交通情況提出類似關注，並表示灣仔區議會及附近居民向來十分關注有關問題。至於上落客貨的需求，運輸署署長認為，由於路旁停車處是開放予公眾使用，並會改動，因此不能保證可供擬議酒店使用。

運輸署署長並對監察申請人所建議的交通管理措施的落實情況表示關注；

- (iii) 申請人指稱這宗申請應根據有關圖則的條文，以及提交申請或申請延期時所採取的規劃政策予以考慮，即在二零一二年年底尚未實施劃一拒絕在「住宅(甲類)」地帶經營酒店的申請的「非法定政策」。然而，城規會在考慮個別申請時，會按個別情況予以考慮，並參考當時的規劃環境。由於現時房屋供應短缺，除非有充分理據／規劃優點支持擬議非住宅發展，或有關用地非常適合作擬議非住宅用途，否則應把住宅用地發展作其所屬地帶的用途。然而，這宗申請並無提供充分理據或規劃優點，足以支持擬議酒店發展。同時，擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；
- (iv) 所接獲的公眾意見不是對這宗申請提出反對，就是對擬議酒店發展對交通、視覺、通風、採光、行人安全及噪音滋擾等方面的影響表示關注；以及
- (v) 在衡量上述因素後，並無充分理據足以支持把申請地點由住宅用途改作酒店發展。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，不單會令房屋用地供應不足的情況加劇，更會改變該區的住宅特色。

43. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生在回應一名委員的提問時說，由於擬議的酒店房間數目僅為 68 個，只會增加輕微的交通量，故不反對這宗申請。然而，李先生對申請人提出讓酒店使用現有路旁上落客貨處的建議表示關注，因為有關上落客貨處是開放予公眾使用。李先生亦對監察申請人所建議安排在下午八時後才運送已洗衣物及食物／飲料的落實情況表示關注。

44. 秘書在回應一名委員的提問時說，申請人可以同時就同一用地提交不同發展計劃的規劃許可申請，而申請人可選擇落實其中一個規劃許可的方案，前提是有關規劃許可必須仍然有效。規劃許可是根據一個特定方案批給的，並容許申請人根據《城市規劃條例》第 16A 條的規定對已核准計劃作出輕微修訂，以提供彈性。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士在回應同一名委員的提問時說，申請人並無提供有關酒店房間大小的資料。

商議部分

45. 對於申請人要求小組委員會按照有關申請於二零一二年提交時的情況就申請作考慮，副主席表示，由於擬議酒店欠缺規劃優點，以及相關政府部門所提出的交通問題和其他關注事項，即使小組委員會根據二零一二年當時的情況考慮這宗申請，申請亦不會獲得批准。主席表示，即使在二零一二年，小組委員會於考慮在住宅用途地帶進行酒店發展的申請時，亦須考慮多項因素，如土地用途是否協調及個別申請的規劃優點等，而非劃一地就有關類別的申請給予批准。在申請地點經營酒店的建議，與黃泥涌區規劃完善的住宅區不相協調。此外，申請人所提出安排在下午八時後才運送已洗衣物及食物／飲料，以解決交通問題的建議，亦會影響鄰近住宅區的寧靜環境。

46. 一名委員同意拒絕這宗申請的建議，並表示運輸署在考慮擬議酒店對交通所造成的影響時，除了計及酒店房間數目所產生的交通流量外，亦須着重考慮酒店住客和經營者所涉的上落客貨活動。就這宗申請而言，位於申請地點所屬地區的黃泥涌道及成和道已十分擠塞。儘管擬議的酒店房間數目不多，但酒店住客和經營者所進行的上落客貨活動會進一步令交通擠塞問題加劇。

47. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬議酒店與附近主要屬住宅性質的發展不相協調；

陳祖楹女士 — 其父母在藍塘道擁有一項物業

霍偉棟博士 — 其父母在藍塘道擁有一項物業

鄧建輝先生 — 在樂活道擁有一項物業

49. 申請人要求延期考慮這宗申請。由於林光祺先生及劉文君女士沒有參與這宗申請，而陳祖楹女士父母、霍偉棟博士父母及鄧建輝先生各人的物業並非直接面向申請地點，小組委員會同意他們可以留席。小組委員會亦同意劉興達先生涉及直接利益，但委員備悉劉先生已離席。

50. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間因應最新情況而檢討及更新申請資料，並準備進一步資料以回應政府部門，尤其是屋宇署所提出的意見，從而使這宗申請更具理據支持。這是申請人首次要求延期。

51. 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。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/165 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
跑馬地雲地利道 17 號 A 及 17 號 B 闢設住宿機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/165A 號)

52. 秘書表示，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧事務所」)是這宗申請的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 劉興達先生 | — 跑馬地居民協會主席，現時與弘達公司有業務往來。 |
| 林光祺先生 | — 現時與弘達公司及英環公司有業務往來。 |
| 劉文君女士 | — 現時與弘達公司及英環公司有業務往來。 |
| 李律仁先生 | — 現時與梁黃顧事務所所有業務往來。 |
| 陳祖楹女士 | — 其父母在藍塘道擁有一個物業。 |
| 霍偉棟博士 | — 其父母在藍塘道擁有一個物業。 |
| 鄧建輝先生 | — 在樂活道擁有一個物業。 |

53. 林光祺先生及劉文君女士並無參與這宗申請，而陳祖楹女士父母及霍偉棟博士父母的物業不會直接望到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。由於鄧建輝先生的物業可直接望到申請地點，小組委員會同意鄧先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。小組委員會亦同意劉興達先生涉及直接利益。然而，委員備悉劉先生已離席。

[鄧建輝先生此時暫離會議，而張孝威先生則於此時離席。]

簡介和提問部分

54. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議發展包括教堂設施、安老院舍及長者住屋。擬議長者住屋被視作「住宿機構」，須按「政府、機構或社區(1)」地帶的規定取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。教堂及安老院舍則被視作「宗教機構」及「社會福利設施」，屬於「政府、機構或社區(1)」地帶的經常准許用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)原則上支持擬議自負盈虧的安老院舍，條件是擬議發展不會在建設及經常費用上對政府的財政造成影響，並須符合相關的條例及規例。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)支持擬議發展，因為該發展無損基督復臨安息日會先導紀念堂的評級(即第三級)。為確保落實保育原意，倘申請獲得批准，建議加入相關的規劃許可附帶條件。民政事務總署灣仔民政事務專員表示，灣仔區議會及附近居民很可能會就擬議發展在通風及交通方面所帶來的負面影響表示關注，因此申請人應盡早徵詢他們的意見；
- (d) 當局曾經三次公布這宗申請及申請的進一步資料，並在法定公布期的首三個星期內接獲 120 份公眾意見書。這些意見來自一名區議員、雲地利道 22 至 22 號 A 的業主立案法團、公司及公眾人士，均對申請表示反對或關注，當中 92 份以四款標準信件形式提交，18 份則提供進一步意見。提出反對的主要理由是擬議發展會在交通、視覺、通風、景觀、環保及文物保育方面造成影響，另外亦會引致採光、噪音的問題及影響附近居民的健康。此外，擬議發展會破壞附近一帶既有的和諧環境及美感，亦會影響行人及消防安全，以及阻礙對申請地點提供緊急車輛服務。對這宗申請提出的關注事項包括須實施交通措施、重建項目提供過多泊車位、保存教堂、擬議住宅發展(長者住屋及安老院舍)的地積比率較政府、機構或社區用途的為高，以及須防止進一步改建任何其他住宅房屋。灣仔民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，對申請不表反對。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議教堂設施及安老院舍(即政府、機構或社區設施)屬於經常准許的用途，而在「政府、機構或社區(1)」地帶發展擬議長者住屋，必須取得規劃許可。政府、機構或社區設施屬於主要用途，佔整體總樓面面積 62%，長者住屋則佔其餘 38%。因此，擬議重建項目大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (ii) 擬議教堂暨長者設施及住屋與申請地點四周環境並非不相協調。申請地點四周主要是住宅區，並設有一些政府、機構或社區用途；
- (iii) 擬議發展無損梯級式建築物高度輪廓，而且正如電腦合成照片及申請人所提交的視覺影響評估所說明，擬議發展只會對視覺造成輕微影響。根據申請人所提交的空氣流通評估，倘劃設闊 4.5 米的建築物間距及把平台沿雲地利道後移 2 至 8.5 米，擬議發展不會造成重大的通風問題。相關政府部門在視覺及通風方面，對申請不表反對；
- (iv) 根據申請人所提交的樹木調查，申請地點內只有一棵樹會被砍伐。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請不表反對，並預計擬議發展不會對景觀造成重大的負面影響；
- (v) 擬議重建項目會保存現有基督復臨安息日會先導紀念堂的主要建築特色，並把保存組件收納於新興建的教會大樓。文物保育專員辦事處及古蹟辦均支持有關建議，因為重建項目無損教堂的評級。建議附加規劃許可附帶條件，確保保存教堂建築特色的意向得以落實；

- (vi) 運輸署署長認為，擬議發展所產生的交通量輕微。提供內部運輸設施，亦有助紓緩泊車需求，避免使用雲地利道沿路的泊車設施。警務處處長建議在擬議發展的施工階段採取兩項臨時交通管理措施，包括控制貨車上落貨活動，以免與接送學童的時間相撞，以及暫停使用路旁設有收費錶的公眾停車位，確保雲地利道沿路的交通暢順。建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交及落實臨時交通管理措施；以及
- (vii) 有關公眾就擬議發展在規劃意向、視覺及通風、景觀、文物保存及交通方面提出的意見，上文所述評估亦適用。至於公眾擔心施工期間會造成環境影響，環境保護署署長表示，有關施工所產生的環境影響受不同污染條例管制。此外，由於擬議發展所產生的交通量輕微，因此不會對空氣質素造成負面影響。有意見擔心長者住宿設施會進一步改建為其他住宅單位，須知住宅單位被視作「分層住宅」用途，須另外向城規會取得規劃許可。

[梁宏正先生及楊偉誠先生此時離席。]

55. 一些委員詢問申請人有否提供擬議長者住屋的細節，例如營運模式、住客對象及租金水平，以及擬議長者住屋與擬在較低樓層興建的安老院舍有何分別。盧玉敏女士在回應時說，根據《安老院實務守則》，安老院舍的任何部分所處高度，離地面不得超過 24 米。申請人因而建議把安老院舍設於離地面低於 24 米之處。長者住屋會建於大樓的較高樓層。擬議安老院舍，包括其設計及設施，會由社署署長規管，而擬議長者住屋則自負盈虧，由申請人管理。根據擬議方案，擬議安老院舍設有護士站，但擬議長者住屋則不會提供任何醫護設施。擬議安老院舍的設施不會開放予擬議長者住屋日後的住客使用。一如申請人所述，擬議長者住屋是為 60 歲或以上、身體健康，而且日常生活無須接受個人護理及照顧的人士而設。申請人並無提

供有關長者住屋的租金及營運模式的資料。盧女士在回應主席的提問時表示，擬議長者住屋不設康樂設施。

56. 部分委員留意擬議長者住屋不受社署署長或任何發牌部門規管，因此詢問有否任何機制可對擬議長者住屋作出規管或監察其運作。由於擬議長者住屋的租金不受政府規管，委員擔心倘申請獲得批准，擬議長者住屋或會包裝成豪宅發展項目，並會向其他人士而非原有服務對象的長者出售／租賃。盧女士說，擬議長者住屋會由申請人管理。

57. 部分委員詢問有關申請地點的土地類別，以及擬議發展會否涉及修改契約。地政總署助理署長(區域 2)陳永堅先生表示，整塊用地由私人擁有，倘擬議安老院社及長者住屋獲地政總署批准，便須修改契約，申請人須向地政總署支付地價或費用。

58. 一名委員問及當局是否在政策上支持擬議長者住屋。盧女士說，申請人曾於二零一零年接觸發展局轄下發展機遇辦事處，就落實申請地點的重建項目，以興建一間教堂及一幢綜合大樓，包括教堂設施、安老院舍及長者住屋尋求協助。當局於二零一一年七月向土地及建設諮詢委員會簡介有關的重建方案，該委員會對整個方案，包括擬議長者住屋、安老院舍及教堂設施均表支持。重建方案的發展參數於二零一一年收納在黃泥涌分區計劃大綱圖內。

59. 由於聖瑪加利大堂及馬場鄰近申請地點，雲地利道的交通在星期日及賽馬日會變得十分繁忙，副主席問及申請人所提交的交通影響評估有否評估這些日子的交通情況及建議任何緩解影響措施。運輸署助理署長(市區)李偉彬先生表示，有關的交通影響評估已對周末及賽馬日的交通情況作出評估，運輸署認為可以接受。有關申請地點附近日常的交通管理及管制方面，運輸署及警務處處長已考慮過該區舉行大型活動的情況及交通流量模式。盧女士在回應主席的提問時說，警務處處長對這宗申請沒有強烈意見，但建議在擬議發展的施工階段採取兩項交通措施，確保貨車上落貨活動避免與接送學童的時間相撞，以及暫停使用申請地點對面路旁設有收費錶的公眾停車位，確保該處的交通暢順。建議附加規劃許可附帶條件，規定

申請人提交及落實在施工期內採取上述的臨時交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。

60. 一名委員問及如何保存申請地點現有教堂具保育價值的建築特色，申請人所提交的電腦合成照片並無清晰顯示有關特點。盧女士說，電腦合成照片僅展示擬議發展的整體外觀及大小。有關把具保育價值的建築特色加入日後的發展項目的細節，申請人會繼續與古蹟辦聯絡。此外，亦建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人在開展任何工程前，須提交保育及設計建議，而有關建議必須符合古蹟辦的要求。

61. 一名委員表示，根據地面一層的布局，車輛在停車灣上落客時，會阻礙其他車輛駛入擬議發展的停車場。這名委員問及申請人有否提交車輛的迴轉範圍分析，以顯示申請地點內的行車安排。李偉彬先生在回應時表示，申請人並無提交車輛的迴轉範圍分析。

62. 盧女士在回應一名委員的提問時說，申請人就擬議長者住屋提交的平面圖載於文件的繪圖 A-7 及 A-8。一名委員留意到申請人並非「現行土地擁有人」。主席回應說，根據《城市規劃條例》的條文，申請規劃許可的申請人無須是現行土地擁有人，但必須取得申請地點現行土地擁有人的同意或向現行土地擁有人發給通知。

商議部分

63. 委員普遍支持擬議長者住屋及安老院舍，認為有助紓緩香港對長者房屋／住宿的迫切需求。

64. 主席在回應一名委員的提問時說，類似香港其他長者房屋，擬議長者住屋被視作非政府、機構或社區用途。根據城規會規劃指引編號 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用於政府、機構或社區用途及其他公共用途(包括公眾休憩用地)。由於擬議發展整體總樓面面積的 62.2% 會作政府、機構或社區用途(即教堂及安老院舍)，而只有 37.8% 會用作擬議長者住屋，因此，擬議發展符合上述城規會規劃指引的要求。

65. 副主席及部分委員擔心，政府將難以在現行機制下規管擬議長者住屋的運作。在缺乏妥善規管的情況下，擬議長者住屋或會變成一個並非服務長者的純住宅發展項目。主席在回應時表示，擬議發展須修改契約，契約條件可就擬議長者住屋訂明限制條款，例如租戶對象及出售限制等。香港房屋協會的其他長者房屋計劃亦有採用類似的做法。就此而言，主席要求地政總署顧及委員所關注的事項，並且在處理修改契約事宜時加入適當的契約條款，確保興建擬議長者住屋的原意得以體現。

66. 一名委員表示，由於擬議發展已從雲地利道後移，因此可沿雲地利道邊緣進行綠化。長者上落車或需較長時間，申請人應確保申請地點內有足夠空間配合這方面的需要，以免雲地利道出現車籠。另一名委員說，有關保存現有教堂的建築特色，尤其是木結構頂部，應取得古蹟辦的同意。主席在回應時表示，有關景觀、交通及文物保育方面的關注／建議，可透過附加相關的規劃許可附帶條件處理。相關政府部門在考慮要求申請人為履行相關規劃許可附帶條件而提交所需的文件時，會顧及委員的關注／建議。

67. 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八月八日止；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) 提交並落實在擬議發展施工期間採取的臨時交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議重建項目關設泊車設施、上落客貨車位及停車灣，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在開展任何工程前，提交在拆卸現有教堂期間保存及保護重要建築特色的方法、現有教堂的整套照片和測繪記錄，以及提交並落實把須保存的建築特色納入新教會大樓的設計方案，而有關情況必須符合

康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；

- (d) 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；
- (e) 落實排污影響評估所確定的地區排污改善／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；
- (f) 提交承諾書，述明有關地段內的排水渠在擬議建築物於申請地點施工期間及之後均由地段擁有人擁有及維修保養，亦須述明管理安排上的細節，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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；以及
- (h) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號「可持續建築設計指引」就建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率所訂定的要求及土地契約的相關規定，以及就擬議發展提出的寬免建議會獲建築事務監督批准／批予。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總署監督不批准／批予擬議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；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員有關以下幾方面的意見(載於文件第 10.1.1(b)至(e)段)：

- (i) 須向港島東區地政專員申請修訂契約，以獲准在雲地利道關建擬議安老院舍、長者住屋，以及在非建築用地搭建建築物及關設車輛通道，但不保證修訂契約的申請會獲批准。倘予以批准，申請人必須履行地政總署署長附加的條款和條件，包括支付費用；以及
 - (ii) 現尚未根據契約條件考慮或查核申請書所提交的伐樹建議。根據所涉契約，申請人須向港島東區地政專員另行提交伐樹申請，以供審批；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組的意見(載於文件第 10.1.2(b)至(d)段)：
- (i) 在計算上蓋面積、地積比率及休憩用地時，把擬議安老院舍列作住用或非住用建築物須得到相關部門的支持；
 - (ii) 倘就擬議發展的環保／適意設施及非強制性設施／非必要機房及設備申請總樓面面積寬免，則須遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號「可持續建築設計指引」就建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率所訂定的要求；以及
 - (iii) 會在正式提交建築圖則階段根據《建築物條例》及相關規例進行詳細審核；
- (d) 留意消防處處長的意見(載於文件第 10.1.3(c)至(e)段)，包括有關安老院舍的要求，以及緊急車輛通道安排須符合《2011 年建築物消防安全守則》。此外，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (e) 留意警務處處長的意見(載於文件第 10.1.5(c)段)，就擬議發展施工期間制訂臨時交通管理措施時，應要求申請人避免貨車上落貨活動與接送學童的時間相撞，並應暫停使用雲地利道路旁設有收費錶的公眾停車位；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見(載於文件第 10.1.10(e)段)，申請人在擬備保護樹木及美化環境建議時，須提供每一樓層的種植範圍的分項數字，並就擬議棕櫚樹、樹木、灌木及地被植物提供建議栽種植物品種的清單；以及
- (g) 留意社會福利署署長的意見(載於文件第 10.1.11(b)至(e)段)，申請人必須遵從《安老院條例》(第 459 章)、《安老院規例》(第 459A 章)和《安老院實務守則》的規定，以及落實所承諾的擬議長者住屋的住客對象及營運模式。此外，該署會在申請人正式提交申領牌照所需的圖則以供審批時，提供詳細意見。」

[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詢問。盧女士此時離席。]

[鄧建輝先生此時返回席上。]

九龍區

[城市規劃師／九龍文雅姿女士此時獲邀到席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/252 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的馬頭圍譚公道
103 至 107 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/252 號)

69. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生現時與該公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉，劉興達先生已經離席。

簡介和提問部分

70. 城市規劃師／九龍文雅姿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一宗擬進行酒店發展的申請(編號 A/K10/235)，該宗申請在二零零九年十二月四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。其建築圖則在二零一一年十一月獲批准後，計劃隨即展開。地政總署現正處理該擬議酒店發展的換地事宜。與該計劃(編號 A/K10/235)比較，現時的擬議計劃主要涉及減少兩層樓層，以及增加 27 間客房；
- (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。相關政府部門對這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，當局接獲 91 份公眾意見書，由多名個人及一個關注團體以九份標準信件形式提交，當中一份意見書支持申請，但其餘 90 份意見書則表示反對，理由是擬議發展會產生更多的交通流量、增加道路的負荷、加劇交通擠塞的情況，以及影響行人流通。其他提意見人關注擬議酒店用途與區內住宅用途並不協調，以及鑑於現時房屋土地嚴重短缺，計劃作住宅用途的用地應留作住宅發展。擬議酒店亦會影響區內居民，因為有關發展會造成噪音污染，以及對環境衛生構成負面影響。區內居民的生活會受影響，因為零售店舖的經營模式會由傳統的區內小店轉型為以遊客為主的店舖。支持的意見認為，擬議酒店有助區內進行市區

更新，但不會造成負面的交通影響。九龍城民政事務專員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 10 段所詳載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。鑑於現時房屋土地嚴重短缺，計劃作住宅用途的用地一般而言應留作住宅發展，除非有關的用地有利於酒店用途，或有關的酒店發展有助達到特定的規劃目標。申請地點涉及一宗先前獲批准的酒店發展申請（編號 A/K10/235）。其建築圖則在二零一一年十一月十日獲批准後，計劃隨即展開。第 105 至 107 號這部分土地亦涉及兩宗先前獲批准的酒店發展申請（編號 A/K10/227 及 A/K10/246）。鑑於當局先前已批出規劃許可，批准在申請地點作酒店用途，以及申請人已致力落實已核准的酒店計劃，包括提交建築圖則、履行規劃許可附帶條件，以及申請換地，因此這宗個案的特殊情況或值得當局給予特殊考慮。雖然有 90 份公眾意見書反對申請，並關注擬議酒店發展的交通事宜，但運輸署署長及警務處處長對這宗申請不表反對。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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二零一八年八月八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加以下條件：

- 「(a) 提供消防裝置和滅火水源，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) 就上述(b)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／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。」

73. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 這宗申請獲得批准，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。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准。此外，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；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示擬議建築設計元素符合「可持續建築設計指引」的要求和契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人應直接與屋宇署和地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督和地政監督不批准／批予擬議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；
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，倘換地申請最終獲接納及執行，擬議酒店的設計詳情會在建築圖則階段予以審核，但不保證這宗規劃申請現時所建議的設計會按契約的要求獲得接納；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 擬議酒店發展須全面符合《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《建築物(規劃)規例》第 23A 條要求批予酒店寬免的申請，會在提交建築圖則階段予以考慮，但申請須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所載準則；
 - (iv) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號「優化建築設計締造可持續建築環境」及第 APP-152 號「可持續建築設計指引」，均適用於申請地點的重建項目；
 - (v) 倘就環保／適意設施和非強制性／非必要機房及設備等批給總樓面面積寬免，則須符合現行《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(包括第 APP-151 和第 APP-152 號)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和設施；
 - (vii) 當局會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》就發展建議提出詳細意見，包括任何要求豁免／扣除總樓面面積計算的申請；
 - (viii) 申請人須根據《建築物條例》委聘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》的要求；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在地面層的後移範圍及天台層栽種美化景觀植物，以加強酒店發展的視覺景象。較低樓層的外牆應予細心設計及處理，以免毫無裝飾。申請人須在一樓平台提供有足夠深度和容量的土壤，以栽種擬議園景植物；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，當申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證副本；擬獲發牌的範圍必須相通；所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的相關要求；以及該署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全小組會進行實地視察，然後訂定發牌條件。」

[主席多謝城市規劃師／九龍文雅姿女士出席會議，解答委員的提問。文女士於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/113

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘東源街
5 及 8 號進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K15/113A 號)

74. 秘書報告，申請人是長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的顧問公司。由於劉興達先生及何培斌教授現與長實公司有業務往來，而葉德江先生有一名近親擔任長實公司董事會成員，他們已就此議項申報利益。林光祺先生及劉文君女士現與英環公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。李律仁先生現與梁黃顧公司有業務往來，而其太太的親屬於油塘擁有一間工廠，他已就此議項申報利益。由於申請人要求延期

考慮這宗申請，而林光祺先生、劉文君女士及李律仁先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。委員備悉劉興達先生已離席，以及何培斌教授和葉德江先生因事未能出席會議。

75. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月四日要求再次延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應部門所提出的意見。

76. 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。由於這是申請人第二次要求把申請延期，小組委員會同意告知申請人，城規會已給予一共四個月時間讓其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。

議程項目 16

其他事項

77. 餘無別事，會議於上午十二時結束。