

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一一年一月十四日上午九時舉行的
第 434 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳旭明先生

方和先生

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)

杜錦標先生

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

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

李行偉教授

李律仁先生

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

張玉儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十二月二十三日第 433 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」)二零一零年十二月二十三日第 433 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) 發還核准圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年一月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條，把以下的分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作修訂。發還分區計劃大綱圖一事會於二零一一年一月十四日在憲報公布：

(i) 《荃灣西部分區計劃大綱圖編號 S/TWW/17》；
以及

(ii) 《元朗分區計劃大綱圖編號 S/YL/18》。

(ii) 接獲的上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 7 號
在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 113 約地段第 1028 號 B 分段(部分)
闢設臨時辦公室(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/422)

3. 秘書報告說，上訴人於二零零八年十一月十日提出這宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/422)的決定。該宗申請擬闢設臨時辦公室，為期三年，所涉地點在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號

S/YL-KTS/11》上主要位於「農業」地帶內，而小部分範圍則位於「鄉村式發展」地帶內。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一零年八月二十四日聆訊這宗上訴，並於二零一零年十二月三十一日駁回上訴，理由如下：

上訴理由：申請地點的部分範圍曾用以進行西鐵工程，不再適宜作農業用途。

- (a) 上訴委員會發現毗鄰申請地點的土地是常耕農地，申請地點四周亦有菜田和果樹，故認為有關地點及其毗連土地可以復耕作農業用途；

上訴理由：申請用途不會對周圍的土地用途和附近的村民／居民造成負面影響，亦不會成為先例。

- (b) 上訴委員會認為申請用途會對周圍的土地用途和附近的村民／居民造成負面影響，亦會立下不良先例；

上訴理由：申請用途屬臨時性質，不會違反「農業」地帶的規劃意向。

- (c) 上訴人的代表在上訴聆訊席上確認說，若上訴得直，上訴人會在為期三年的規劃許可有效期屆滿後繼續為規劃許可申請續期。這表示申請用途並非屬臨時性質；

上訴理由：申請用途可為附近的村民創造就業機會，而反對這宗申請的元朗區議員是基於個人理由提出反對。

- (d) 上訴人沒有援引任何證據支持這些理由。上訴委員會亦認為有關上訴理由無效；以及

其他

- (e) 上訴人多次違規，把有關地點違例用作辦公室，並為此繳付罰款，但其代表仍誇讚上訴人的做法。上訴委員會認為這種行為不能接受。

[方和先生此時到達參加會議。]

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 2 號
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔汀角路龍尾村第 28 約地段第 392 號 A 分段及第
393 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/258)

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 3 號
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔汀角路龍尾村第 28 約地段第 771 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/263)

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 10 號
擬在香港灣仔船街及堅尼地道
興建酒店及休憩用地
(申請編號 A/H5/339)

4. 秘書報告說，上述三宗上訴個案的上訴人已自願放棄上訴：

- (i) 上訴委員會於二零零九年三月十七日接獲兩宗城市規劃上訴個案，編號為 2009 年第 2 號和 2009 年第 3 號。有關上訴人反對城規會於二零零九年一月二日駁回兩宗覆核申請(編號 A/NE-TK/258 和編號 A/NE-TK/263)的決定。兩宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而兩宗上訴的上訴人均於

二零一零年十二月十三日放棄上訴。上訴委員會於二零一一年一月五日根據條例的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴；以及

- (ii) 上訴委員會於二零零五年五月六日接獲一宗城市規劃上訴個案，編號為 2005 年第 10 號。上訴人反對城規會於二零零五年二月二十五日駁回一宗覆核規劃申請(編號 A/H5/339)的決定。該宗申請擬在灣仔分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶和「休憩用地」地帶內的船街和堅尼地道興建 Mega Tower 酒店(現稱為合和中心二期)。上訴人於二零一零年十二月二十八日放棄上訴。上訴委員會於二零一一年一月七日根據條例的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告說，截至二零一一年一月十四日，上訴委員會共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	114 宗
放棄／撤回／無效	:	147 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	312 宗

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/2 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》，把荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/2 號)

6. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月二日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料來回應有關政府部門提出的意見／所關注的事項。

7. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/226 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的佐敦官涌街 38 號的最高建築物高度限制，以作准許的混合式發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/226 號)

8. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年一月六日要求當局延期一個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料來回應規劃署提出的意見。

9. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/364 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵昌路100至110號進行酒店附連商店及服務行業及食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/364號)

10. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月三十一日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應運輸署提出的意見和提交進一步資料支持其申請。

11. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/113 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
青衣第434約地段第537號
闢設宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/113A號)

12. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月三十日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應並解決由相關政府部門提出而尚未處理的問題。

13. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於當局已給予申請人合共四個月時間準備有關資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

港島區

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中環 8 號碼頭地下(部分)、1 樓(部分)、2 樓、3 樓連閣樓關設展覽廳及附屬餐廳的規劃許可(第 16 條申請編號 A/H24/19)更改規劃許可附帶條件(都會規劃小組委員會文件第 1/11 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請的背景

- 小組委員會於二零一零年八月十三日批准一宗編號為 A/H24/19 的申請，該宗申請擬在中環 8 號碼頭東面泊位下層(地下)和上層(1 樓)以及公眾觀景層(2 樓)和天台觀景層(3 樓)(申請處所)的處所關設展覽廳及附屬餐廳，有關許可並須附加規劃許可附帶條件，其中包括：
 - (a) 就天台觀景層的擬議附屬咖啡室提交空氣質素評估，並採取評估中建議的緩解措施，而有關情況須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；
 - (b) 擬議附屬咖啡室應待上文附帶條件(a)項履行而有關情況符合環保署署長或城規會的要求後，才開始營業；
- 這宗申請由香港海事博物館有限公司提交，擬把現時位於赤柱美利樓的香港海事博物館遷往中環 8 號碼頭。根據經批准的計劃，申請人建議在天台觀景層的戶外和室內部分開設附屬咖啡室。規劃許可附帶條件(a)項和(b)項與擬設的附屬咖啡室有關；
- 申請人於二零一零年十一月十八日致函城規會，要求更改規劃許可附帶條件(b)項，把該項條件(即待

空氣質素評估獲得批准後才開始營業)的適用範圍限於擬議附屬咖啡室的戶外部分；以及

- 小組委員會於二零一零年八月十三日根據《城市規劃條例》第 16 條在有附帶條件下批准編號為 A/H24/19 的申請。根據香港法例第 1 章第 46 條的規定，小組委員會有權修訂所批給的許可；

政府部門的意見

- 相關的政府決策局／部門沒有對更改規劃許可附帶條件(b)項的建議提出反對或異議；

規劃署的意見

- 規劃署基於文件第 5 段的評估，並不反對更改規劃許可附帶條件的建議。小組委員會於二零一零年八月十三日批准的計劃已包括涵蓋天台觀景層戶外和室內部分的附屬咖啡室。申請人目前打算在經營擬議附屬咖啡室的最初幾年把經營範圍局限於天台觀景層的室內部分，並把戶外地方用作供公眾觀景的園景區，有關意向大致符合經批准的計劃，亦不會在規劃方面造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府決策局／部門沒有對上述建議提出反對或異議。環保署署長表示，只要申請人不在天台觀景層的擬議附屬咖啡室的戶外部分營業，便無須提交空氣質素評估。規劃許可附帶條件(a)項規定須就天台觀景層的擬議附屬咖啡室提交空氣質素評估，而規劃許可附帶條件(b)項規定擬議附屬咖啡室應待空氣質素評估獲得批准後才開始營業，這兩項條件應只適用於附屬咖啡室的戶外部分。此外，由於申請人已表明日後有意把天台觀景層的戶外部分納入咖啡室的範圍，而且有必要確保申請人會按環保署署長的要求就咖啡室的戶外部分提交空氣質素評估，規劃署建議應申請人的要求更改規劃許可附帶條件(b)項，並同時更改相關的規劃許可附帶條件(a)項，把空氣質素評估的適用範圍限於擬議附屬咖啡室的戶外部分。規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的擬議更改內容載於文件第 5.3 段。

15. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會同意把為經批准的申請(編號 A/H24/19)所附加的規劃許可附帶條件(a)項和(b)項修訂為：

「(a) 就天台觀景層的擬議附屬咖啡室的戶外部分提交空氣質素評估，並採取評估中建議的緩解措施，而有關情況須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

(b) 擬議附屬咖啡室的戶外部分應待上文附帶條件(a)項履行而有關情況符合環保署署長或城規會的要求後，才開始營業；」

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/97 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部羅便臣道 23、25、27 D、E 及 F 號的建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 238.7 米
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H11/97A 號)

17. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)旗下兩家附屬公司提交。陳旭明先生現與恒地有業務往來，已就此議項申報利益。梁宏正先生亦已就此議項申報利

益，因為他是一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席家屬的捐獻。小組委員會認為陳旭明先生在此議項上涉及直接的利益，因此應該離席。此外，由於非政府機構接受各方捐獻的做法一般屬可接受，故小組委員會認為梁宏正先生在此議項上並無直接的利益，可以留在會議席上。小組委員會留意到陳旭明先生已就此議項暫時離席，而梁宏正先生並未到達參加會議。

18. 秘書向委員簡介下述事宜：

- (a) 這宗申請擬略為放寬半山區西部羅便臣道 23、25 和 27 D、E 及 F 號所在的「住宅(乙類)」地帶訂為主水平基準上 230 米的建築物高度限制；
- (b) 申請人於二零一零年十一月十二日提交的原來方案的擬議建築物高度為主水平基準上 247.5 米；
- (c) 當局在二零一零年十一月十九日至二零一零年十二月十日的公眾查閱期內接獲 207 份意見，當中 194 份反對申請，而在這些表示反對的意見之中，166 份由毗連申請地點的現有住宅發展項目麗豪閣的居民提交，他們主要關注擬議發展項目會對景觀、通風、交通及環境造成負面影響；
- (d) 二零一零年十二月十六日，申請人提交進一步資料，把有關方案的建築物高度由主水平基準上 247.5 米降至主水平基準上 238.7 米，以及把先前因建議交還羅便臣道沿路約 72.7 平方米的土地作道路擴闊用途而要求享有的 363.4 平方米額外總樓面積剔除。該進一步資料已根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)頒布的規劃指引「就修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」(城規會規劃指引編號 32)獲得接受，並且獲豁免公布；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (e) 城規會秘書處最近接獲由兩名提意見人提交並重申反對這宗申請的信件／電子郵件。該兩名提意見人分別是提意見人編號 15(怡惠(香港)有限公司)，該公司在麗豪閣擁有一個單位；以及提意見人編號 51，即麗豪閣業主立案法團管理委員會的主席。提意見人編號 15 最近曾於二零一一年一月十三日提交信件，其內容與該提意見人於二零一一年一月十一日發出的電子郵件相若，而城規會秘書處已就上述電子郵件作回覆。有關近期接獲的信件及電子郵件，其內容要點如下：
- (i) 雖然根據進一步資料所載，建築物高度已予降低，但提意見人仍反對這宗規劃申請；
 - (ii) 他們詢問為何進一步資料(建議修改建築物高度)沒有構成對規劃申請的實質改變，以及接受和豁免公布進一步資料的理由；
 - (iii) 該進一步資料應視作重新提交的申請及／或應予公布，以便進行新一輪的公眾諮詢；
 - (iv) 表示反對的公眾意見應視作與減低建築物高度的修訂方案有關，並應獲得適當重視。若否，他們擔心申請人現擬採用的較低建築物高度會被小組委員會視作並無遭受反對；以及
 - (v) 提意見人關注建築物的布局配置，並要求城規會為申請地點訂定建築設計要求，確保通風問題會獲得解決。

19. 對於提意見人編號 15 就進一步資料提出的問題，秘書告知小組委員會依據《城市規劃條例》第 2(5)(c)條，城規會已把接受進一步資料，以及豁免公布進一步資料以供公眾提出意見的規定的決定權，轉授予城規會秘書。由於申請人在二零一零年十二月十六日提交的進一步資料並無導致規劃申請的性質出現實質的改變，該進一步資料已根據城規會規劃指引編號 32 獲得接受，並且獲豁免公布。除整體建築物高度下降和剔除

先前要求享有的額外總樓面面積外，其他發展參數包括地盤面積、擬議用途及擬議方案的布局設計均維持不變。城規會秘書經參考城規會規劃指引「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(城規會規劃指引編號 36A)所訂明的 A 類修訂後，認為建築物高度的擬議減幅(8.8 米)以及剔除先前要求享有的額外總樓面面積的修訂屬輕微修訂。

20. 秘書亦告知小組委員會，城規會秘書處已向提意見人編號 15 和提意見人編號 51 作出回覆，告知他們城規會秘書就這宗申請的進一步資料所作的決定，並向他們解釋公眾意見書所載的全部意見及關注的問題均會提交小組委員會考慮。在上述背景下，小組委員會須考慮以下事項：

- (a) 批准略為放寬限制的申請是否有理據支持；
- (b) 可予接受放寬建築物高度的幅度為何；以及
- (c) 提意見人的意見及其關注的問題是否可因應申請人提交的進一步資料表示擬減低建築物高度而獲得充分的處理。

21. 秘書繼續報告說，會前收到一份反對這宗申請的呈請書。該份呈請書來自一個由中西區區議會民選議員兼民主黨成員鄭麗琼女士代表的組別，已於會上提交委員考慮，委員備悉其內所載的以下要點：

- (a) 半山區很多私人地段的契約都是無限制批約，而自上世紀八十年代開始，區內很多六層的舊樓宇已相繼拆卸，並且重建為 30 至 40 層的大廈。雖然當局實施「半山區發展限制」，但該區已興建很多高樓大廈，導致區內人口增加。然而，區內的社區設施和交通基建嚴重缺乏，未能配合已增加人口的需要。高樓大廈亦因造成屏風效應、遮擋山脊線，以及阻礙通風和天然採光而對該區造成負面影響；
- (b) 為改善半山區規劃而提出的建議載述如下：

- 應恢復實施「半山區發展限制」的發展管制措施；
- 半山區的發展容量應因應交通流量、道路闊度、行人流量、環境保護、通風、天然採光，以及在地勢傾斜的用地上興建逾 50 層的發展是否安全等因素而作出檢討；
- 政府應立即為半山區進行交通檢討，以評估未來 10 年半山區因 12 塊重建用地進行重建而出現的人口和交通流量增長所造成的影響。在此項檢討中，亦應評估港鐵西港島線於二零一四年投入運作後半山區道路的容量，以及不同交通工具如公共巴士、私家車輛及港鐵之間的協調；以及
- 城規會應對半山區的建築物高度限制實施適當的管制，以免對該區的通風、天然採光及交通狀況造成負面影響。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／港島伍家恕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。申請地點涵蓋三個相連的物業，即羅便臣道 23、25 和 27 D、E 及 F 號(文件的圖 A-2)。擬議的「三合一」重建方案主要位於羅便臣道 23 及 25 號的較高地台上，而羅便臣道 27 D、E 及 F 號的重建潛力會被羅便臣道 23 及 25 號吸納，並且發展為私人園景花園；
- (b) 建議把建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 238.7 米；
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內接獲 207 份意見，該等意見分別由中西區區議會的主席及兩名區議員、創建香港、毗連大廈的業主立案法團和管理處、申請地點的物業業主以及附近一帶的居民提交，當中有 194 份反對申請，九份支持申請，另有四份就申請提出意見。在反對申請的 194 份意見之中，有 61 份是以兩款標準信件的形式提交。所接獲的意見詳載於文件第 9.1 段，其要點撮載如下：
- (i) 表示反對／有所保留的意見主要基於下述理由而提出：屏風效應、熱島效應、阻礙通風、損害區內居民的健康、影響鄰近樓宇的景觀及價值、人口密度增加、危及附近樓宇的結構安全，以及與受影響的業主和居民缺乏適當溝通；
 - (ii) 至於表示支持的意見，則主要是基於可改善該區市容和在區內的行人水平進行綠化這兩個理由而提出；以及
 - (iii) 其他意見主要涉及徵用土地事宜和延長法定公眾查閱期的要求；
- (e) 中西區民政事務專員表示，中西區區議員一直關注半山區的發展密度。中西區區議會在二零零八年五月十五日舉行的會議上討論了《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》，席上一些區議員認為須為發展密度設定限制以保存港島的山脊線，而其他區議員則留意到高密度發展項目很可能會對交通流量、通風、空氣質素、採光及斜坡安全造成負面影響。中西區區議會亦於二零零四年二月十二日通過一項動議，反對放寬半山區住宅樓宇的地積比率或建築物高度限制；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請，前提是將發展項目的最高建築物高度限制為主水平基準上 237 米(以主屋頂水平計)：

- 「住宅(乙類)」地帶的法定「註釋」訂有略為放寬建築物高度限制的條款，以便為具設計優點／規劃增益的發展／重建項目提供誘因，並配合個別地盤的情況與限制。如分區計劃大綱圖的《說明書》所載，對於放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮，而考慮此類申請的相關準則包括：發展項目可否通過土地合併而進行較佳的城市設計和改善區內環境；提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；改善城市景致和區內市容；以及不會破壞景觀和視覺效果；

- 擬議的「三合一」方案把羅便臣道 27 D、E 及 F 號的發展潛力轉移至羅便臣道 23 及 25 號，並釋出羅便臣道 27 D、E 及 F 號的土地作私人園景花園，這大致符合以下準則：把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；提供更好的街景；以及建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度。合併土地建議亦有可取之處，可以改善該區的山容。有關建議容許在羅便臣道營造廣闊的後移空間(平台後移約 21 米，而建築物則後移約 32 米)，從而提升該道路的景觀開揚度，改善行人水平的通風及景觀滲透度，以及藉美化環境工程改善街景。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核亦認為從景觀角度而言，擬在羅便臣道 27 D、E 及 F 號闢設的台階式園景花園實屬可取，有助改善羅便臣道的街景及景觀開揚度；

- 擬議發展項目的建築物高度已由原來建議的主水平基準上 247.5 米，下降至目前建議的主水平基準上 238.7 米。如申請人製備的電腦合成照片(文件的附錄 1a 及 1c)所顯示，擬議建築物高度不會超越毗連上坡地區訂為

主水平基準上 245 米的高度級別，而擬議發展項目不會對該區所採用的梯級式高度概念，以及公眾從主要觀景點眺望的海港和山脊線景觀造成負面影響。有關建議整體上對景觀所造成的影響可以接受；

- 申請人已在所提交的文件(文件附錄 Id)中為擬議平台高度提出支持理據。申請人表示必須興建平台構築物以容納停車場和會所設施，因為該等設施無法設於土木工程拓展署土力工程處處長所指明的臨時大型挖掘工程限度以下的水平。雖然如此，規劃署認為仍可降低擬議發展項目的樓底高度，以降低整體建築物高度。舉例來說，10 樓及以上各樓層的樓底高度應可進一步降至 3.15 米，而此樓層高度仍可符合現今的設計標準，從而把建築物高度降至主水平基準上約 237 米。倘小組委員會決定批准這宗申請，當局建議訂定一項規劃許可附帶條件，規定發展項目的建築物高度(以主屋頂水平計)不得超過主水平基準上 237 米；以及

- 至於涉及建築物高度、空氣質素、通風、天然採光及視覺影響的公眾意見，相關政府部門並無就這些方面提出反對或負面意見。擬議發展項目將有助改善行人水平的通風及景觀滲透度。在發展密度方面，擬議的 5 倍地積比率符合「住宅(乙類)」地帶的地積比率限制。至於發展項目可能對交通造成負面影響，運輸署署長並無就這方面提出負面意見。對於市民關注發展項目可能造成環境影響以及有關方面缺乏適當的溝通，當局已於文件第 11.2(e)及(f)段建議訂定相關的指引性質條款，告知申請人須嚴格遵從所有相關污染管制條例的各項規定，以及須適當諮詢受影響的業主／居民的意見。至於樓宇結構安全問題，以及施工期間所造成的空氣污染及滋擾問題，發展項目在提交建築圖則和施

工階段須受《建築物條例》及相關的環境法例規管。

23. 一名委員詢問相對於羅便臣道 23 及 25 號的綜合重建方案(主水平基準上 230 米)，以及獲建築事務監督核准並涉及羅便臣道 23 號(主水平基準上 230 米)及羅便臣道 25 號(主水平基準上 247.9 米)的個別地盤的獨立方案，這宗申請提出的「三合一」方案是否具有較多規劃優點。伍家恕先生根據申請人所提交的文件的圖 4.3 及 4.5(文件附錄 Ia)，表示據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提供的資料，釋出羅便臣道 27 D、E 及 F 號的用地和合併土地建議有可取之處，可以改善該區的市容。有關建議把羅便臣道 27 D、E 及 F 號用地的發展潛力轉移至羅便臣道 23 及 25 號的用地，故平台和建築物可以從羅便臣道往後移以營造廣闊的空間，從而提升該道路的景觀開揚度，改善行人水平的通風及視覺滲透度，並提供美化環境的機會，以改善街景。擬議建築物高度不會對該區所採用的梯級式高度概念，以及公眾從主要觀景點眺望的海港和山脊線景觀造成負面影響。因此，有關建議整體上對景觀所造成的影響可以接受，而擬議方案有可取之處，可以改善街景、景觀開揚度、通風及採光。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

24. 另一名委員詢問擬議園景花園會否開放給市民使用，以及該花園會否被圍欄隔開。該名委員亦詢問擬議發展項目會否遮擋山脊線。伍家恕先生在回應時表示，位於羅便臣道 27 D、E 及 F 號的園景花園擬作私人園景花園，不會開放給市民使用。然而，申請人提交的文件並未載述該花園的設計詳情，包括該花園會否被圍欄隔開。伍家恕先生繼而提述載於文件附錄 Ia 及 Ic 的電腦合成照片，並告知委員擬議發展項目的建築物高度為主水平基準上 238.7 米，不會遮擋山脊線。

商議部分

25. 主席表示，政府現時的做法是不會要求發展商在私人住宅發展項目內提供公眾休憩用地，以免在公眾休憩用地的運作和管理責任上出現問題。委員備悉這點。

26. 一名委員表示，把羅便臣道 27 D、E 及 F 號的用地發展為私人園景花園有可取之處，包括可進行較佳的城市設計和改善區內環境；提供更好的街景；建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；以及容許平台和建築物從羅便臣道往後移以營造廣闊的空間，從而提升該道路的景觀開揚度，以及改善街道水平的通風及視覺滲透度。經衡量上述可取之處，以及建築物高度的擬議放寬幅度只屬輕微，該名委員認為這宗申請可予支持。該名委員亦同意規劃署的意見，即住宅單位的樓底高度可進一步降低至 3.15 米，以及應訂定一項規劃許可附帶條件，規定發展項目的最高建築物高度(以主屋頂水平計)不得超過主水平基準上 237 米。其他委員亦贊同上述意見。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

27. 主席表示，「住宅(乙類)」地帶的「註釋」訂有略為放寬建築物高度限制的條款，以便為具設計優點／規劃增益的發展／重建項目提供誘因，並配合個別地盤的情況與限制。城規會會根據有關分區計劃大綱圖《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。在這方面，當局認為放寬擬議發展方案的建築物高度限制有可取之處，能夠符合《說明書》所列的準則。因此，這宗申請可予支持。

28. 一名委員表示為了改善該區的街景及市容，擬議私人園景花園的四周不應修築混凝土牆。該名委員詢問有否任何措施規管該私人園景花園的設計。主席在回應時表示，如文件第 11.2(c)段所載，該花園的設計可通過訂定關於要求提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件而予以規管。

29. 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。這項許可的有效期至二零一五年一月十四日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目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) 發展項目的建築物高度(以主屋頂水平計)不得超過主水平基準上 237 米；

- (b) 提供消防裝置，而有關情況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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供泊車位及上落客貨車位，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會就擬議發展項目批給擬議的優惠總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批給優惠總樓面面積，而現有方案必須作出顯著的改變，則申請人可能須重新向城規會提交規劃申請；
- (b) 留意消防處處長的意見，即詳細消防規定會在收到正式提交的一般建築圖則後擬定，而緊急車輛通道須根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定作出安排；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即須把有關總水管中線起計 1.5 米的範圍劃為水務專用範圍，而水務監督及其承辦商可自由進入該範圍以敷設、修理及維修總水管。所有跨過或穿越水務專用範圍或從該範圍下面穿越的其他水務設施必須獲水務監督批准；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須按每名居民可享用一平方米休憩用地的標準，在擬議發展項目內提供休憩用地，而擬議發展項目的整體設計須收納有關綠化覆蓋率的規定，即整個申請地點的綠化覆蓋率須至少達 30% (至少須有一半綠化範圍設於地面層或居民易於到達的樓層)；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即須嚴格遵從包括《噪音管制條例》在內的所有相關污染管制條例所載的全部規定；以及
- (f) 留意公眾意見書中所載各項受關注的問題，並適當諮詢受影響的業主／居民的意見。

[主謝多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/240 擬在劃為「工業」地帶的

香港仔田灣海旁道 9 號

把現有工業大廈整幢改裝為辦公室用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/240A 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／港島林智文先生告知委員，文件第 10 及 13 頁的替代頁已在會上提交。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把樓高 12 層的現有工業大廈(製冰廠及凍倉)原址改裝為辦公室及附連貯存用途；

[方和先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，有關的製冰廠仍向香港仔避風塘的一些漁船和收魚艇提供冰塊，該等船隻大都是香港沿岸水域作業的中、小型船隻；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見，分別由一間鮮魚公司、立法會議員葉劉淑儀及創建香港提出。他們對這宗申請表示關注／提出反對，理由如下：關閉有關的製冰廠和凍倉會對捕魚業、倉庫業和冷藏食物業造成很大影響；政府的計劃是透過香港仔旅遊發展項目突顯香港仔港灣的傳統漁港風情，因此應考慮該區的整體發展策略及有需要為該區提供製冰和冷藏設施；香港仔避風塘沿岸一帶的土地應保留作必須在水上進行或有關的用途。南區民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

[黃仕進教授此時加入會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請：
- 城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾於二零一零年九月考慮《二零零九年全港工業用地分區研究》(下稱「二零零九年分區研究」)，並在考慮包括區內的規劃情況、空置率和業權分布模式等相關因素後，建議保留涵蓋申請地點的「工業」地帶。具體來說，申請地點位於規劃區內唯一臨海的「工業」地帶(鴨脷洲海旁道及深灣道主要用作船廠的兩塊狹長土地除外)。規劃署認為宜保留該「工業」地帶以配合須在臨海空地進行的工業活動。申請地點一向都是劃作進行與漁業有關的工業發展用途。在這方面，漁護署署長表示，現有的製冰廠仍向漁船提供冰塊。公眾亦對失去海旁工業用地和關閉現有製冰廠及凍倉可能會對漁業造成影響表示關注／提出反對；

- 申請地點位於已劃作和發展作污水隔篩廠、氣體燃料庫及混凝土配料廠等工業用途及公用設施的建築羣內。附近環境實際不利於辦公室發展。當局認為，在有當然權利進行辦公室發展的黃竹坑商業區，以及在「二零零九年分區研究」建議改劃為「其他指定用途註明「商貿」」地帶的鴨脷洲西岸工業邨進行一般辦公室用途，會更為適合；

- 申請人並無就有需要在申請地點進行一般辦公室用途及偏離「工業地帶」的規劃意向提供充分規劃理據。此外，擬議發展不符合城規會就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，因為申請人沒有證明有關地區的辦公室樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，而且在附近地區沒有其他合適的用地可供進行辦公室用途。申請地點並不接近環境易受影響的用途，而且距離田灣最近的住宅發展約 200 米，有關的製冰廠和凍倉與附近的發展之間在配合上並無問題。擬議的辦公室用途不會充當環境上的緩衝區，紓緩工業與住宅用途為鄰所產生的問題。批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，可能會導致把「工業」地帶內更多臨海工業用地改作一般辦公室用途；以及

- 至於香港仔大道 244 號先前獲批給許可的同類申請(編號 A/H15/109)，主要是基於不同背景和考慮因素而獲准的，因為有關地點位於商業／住宅用途夾雜的地區，而且擬議辦公室用途有助紓緩工業與住宅為鄰所產生的問題。儘管如此，這個申請地點最終已重建為住宅發展。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 申請地點屬沿海工業用地，應予以保留以配合須在臨海空地進行的工業活動；
- (b) 申請地點位於劃作和發展作工業用途及公用設施的建築羣內，不宜作辦公室發展；
- (c) 擬議辦公室發展不符合「工業」地帶的規劃意向。「工業」地帶的規劃意向主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。申請書內沒有在規劃方面提出有力的理據，令當局同意偏離這個規劃意向；
- (d) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，因為申請人沒有提交充分證據證明有關地區的辦公室樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，或在附近地區沒有其他合適的辦公室用地，而且擬議的辦公室用途不會紓緩任何土地用途配合方面的問題；以及
- (e) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘批准這類申請，累積影響所及，會失去臨海工業用地。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/241 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的黃竹坑業勤街 35 號金來工業大廈 1 座地下 B 廠(部分)經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/241 號)

簡介和提問部分

34. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，對申請提出反對，主要理由是有關申請會對公眾健康、環境衛生、交通、排污及排水幾方面造成負面影響，而且該區已有足夠的商店和快餐店。南區民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關的商店及服務行業(零售商店及快餐店)符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，也符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。申請用途與同一樓宇的用途(主要包括工場、辦公室及非污染工業用途)並非不相協調，與附近的發展亦非不相協調。有關商店規模細小，根據申請書，該商店只涉及出售和加熱申請人的食品。

因此，所申請的商店不會引起消防安全問題或對交通和環境方面造成負面影響。經諮詢的相關部門對申請均沒有提出反對或負面意見。至於公眾意見方面，所有經諮詢的相關部門，包括運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)、食物環境衛生署(下稱「食環署」)和渠務署均沒有對這宗申請提出反對或負面意見。環保署也表示，一般的環境污染問題須受到相關的污染管制條例所規管。此外，所申請的快餐店須向食環署申領食物製造廠牌照。食物業發牌制度可確保商店的食物和環境保持衛生。當局已於文件第 12.2(e)及(f)段建議附加相關的指引性質條款，把食環署和環保署的意見告知申請人。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)，就於申請處所進行的商店及服務行業用途提交和落實消防裝置建議，以及闢設一條與樓宇工業部分完全分隔的走火通道；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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署香港西及南地政專員申請豁免書；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即需遞交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的規定，包括但不限於對毗鄰處所作出出口通道安排、在申請處所與毗鄰處所之間設置防火設施，以及提供殘疾人士所使用的通道和設施；
- (d) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，以及須參考《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；
- (e) 向食物及環境衛生署署長就經營快餐店申領食物業牌照；以及
- (f) 留意環境保護署署長有關遵守所有相關污染管制條例的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/406 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
北角興發街 88 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/406B 號)

38. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間改良擬議發展計劃，以符合運輸署的要求。

39. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/401-1 擬為已批准的規劃申請(編號 A/H8/401)作出 B 類修訂，在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」用地的北角繼園上里、繼園下里及繼園街進行綜合住宅發展並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/401-1 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島葉子季先生告知委員，文件第 11、13 及 14 頁的替代頁已於會上呈交。葉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) 申請擬為已核准計劃(申請編號 A/H8/401)(已核准計劃／已核准申請)作出 B 類修訂的背景：

- 根據已核准計劃，擬議發展分為兩階段：第一期涉及在「綜合發展區(2)」地帶東部發展三幢住宅大樓，並把繼園街上段的行車道擴闊至 7.3 米，以及在道路東面提供一條闊 2.75 米的行人徑；而未來階段則涉及在該地帶西部發展四幢住宅大樓，並在道路西面提供一條闊 2.75 米的行人徑。根據「綜合發展區(2)」地帶的地盤面積，發展的總地積

比率為 8 倍，而「綜合發展區(2)」地帶東部及西部的最高建築物高度分別為主水平基準上 125.6 米及 130 米；以及

- 根據城市規劃委員會有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的規劃指引(城規會規劃指引編號 36A)，作出屬 A 類修訂的改變時無須再向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步的申請；而 B 類修訂則須向城規會提出申請，而規劃署署長根據城規會轉授的權力考慮批准作出 B 類修訂的規劃申請。然而，不獲有關政府部門接納的 B 類修訂申請須提交城規會考慮。由於東區民政事務專員就該宗申請徵詢意見時接獲區內人士對申請提出的反對意見，申請須提交小組委員會考慮；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬為已核准申請作出的 B 類修訂；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；
- (d) 東區民政事務專員曾就申請進行地區諮詢，徵詢共 106 個區內人士／團體的意見。其中，90 個並無作出回應、三個支持申請、12 個反對申請，另有一個沒有意見。三份表示支持的意見由居民組織及個別人士提交。其中兩份提及發展商須採取預防措施，確保交通安全和解決施工期間的污染問題，並盡早收購區內餘下的物業。反對意見由東區區議會轄下東區分區委員會的一名委員、居民組織及個別人士提交，理由主要基於對交通、環境及空氣流通造成負面影響，以及位於申請地點西部的物業不應納入擬議發展(詳載於文件第 7.1.10 段)；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 8 段所作的評估，並不反對這宗 B 類修訂申請；

- 現時作出的 B 類修訂全部涉及已核准計劃的第一期發展，並屬輕微性質。該等修訂包括增加平均單位面積；改變緊急車輛通道的路線及內部交通安排；作出一些相應修訂，包括輕微改變建築大樓布局及種植花卉樹木／園景建築設計；以及增加私家車及電單車停車位。這些修訂不會導致已核准計劃的主要發展參數出現任何改變，包括地盤面積、地積比率、總樓面面積、建築物高度、上蓋面積及座數。其他就已核准計劃作出的修訂(包括減少單位數目；輕微調整地盤界線；改變建築大樓的形式、處所的內部設計／布局及於平台提供私人室內康樂設施的配置)，均屬無須向城規會提交進一步申請的 A 類修訂。有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

- 東區民政事務專員已收集區內人士對申請的意見，而區內人士所提出的反對意見與先前兩宗已核准申請(編號 A/H8/395 及 A/H8/401)的反對意見大致相同。有關提出反對的區內人士所關注的交通事宜，運輸署表示略為增加停車位可以接受，但限制使用繼園街車輛的長度及豎設額外交通標誌則無需要。申請人亦同意嚴格遵從重型車輛使用繼園街的限制，並於申請地點的顯眼位置張貼獲准使用的車輛的登記號碼。第一期用地一帶並無行人徑，但第一期發展完成後便會提供一條新的行人徑。當局已於文件第 9.2 段建議附加經修訂有關交通方面的指引性質條款(d)項，以特別訂明張貼車輛登記號碼的規定；

- 至於提出反對的區內人士所關注的環保事宜，申請人已採取各項紓減環境影響措施。環境保護署從環保角度而言，對申請沒有負面意見。當局已於文件第 9.2(i)段建議附加一項指引性質條款，提醒申請人須遵從相關

污染管制條例的各項規定。至於所關注的空氣流通及景觀影響問題，擬議修訂並不涉及改變申請地點的任何主要發展參數及已核准計劃的分隔距離和建築物空間。規劃署及建築署對申請並無負面意見。申請人亦澄清，已核准計劃的空氣流通評估已證明第一期及未來階段的發展均不會在通風方面對附近地區造成負面影響；

- 爲了促使擬議住宅發展及相關道路改善計劃能綜合規劃，申請必須涵蓋整塊「綜合發展區(2)」用地，包括那些並非由申請人擁有的土地；以及

- 至於運輸署建議另闢行人通道，小組委員會已於先前申請(編號 A/H8/401)中提出和予以考慮。涉及的丹拿花園樓梯位於申請地點範圍外，因此應另行處理。當局已於文件第 9.2(e)段建議附加一項指引性質條款，這項條款與已核准申請所附加的指引性質條款相類。爲回應路政署有關爲擬議發展提供無障礙行人徑的意見，當局已於文件第 9.2(c)段建議附加已納入先前規劃許可的相同規劃許可附帶條件。有關地政總署就落實繼園街道改善工程所提出的意見，當局已於文件第 9.2(d)及(h)段建議附加相同的規劃許可附帶條件，要求落實道路工程、把有關的私人土地交還政府，以及在相關道路工程完成前禁止第一期入伙。履行條款的情況可在申請人提交建築圖則階段詳細審核。路政署同意負責經擴闊的繼園街的管理和維修工作。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 主席表示，現時修訂計劃擬減少第一期發展的住宅單位數量的建議並不理想，因這會減少市場上住宅單位的供應量。然而，委員備悉，減少住宅單位數量的建議屬 A 類修訂，即無須向城規會提交進一步的申請。此外，擬就已核准計劃作出的 B 類修訂屬輕微性質，不會在環境及基建方面對該區造成任何重大的負面影響。委員表示同意。

43. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16A 條批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)和(e)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；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展設計及提供車輛通道、泊車設施、上落客貨處、避車處和暢通無阻的行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實繼園街的道路改善建議，包括按申請人所建議，擴闊繼園街上段，並把第一期發展中經擴闊的繼園街所涵蓋的私人土地交還給政府，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；

- (f) 就擬議發展的未來階段提交天然山坡災害研究報告，並落實其內建議的紓緩影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 落實排污影響評估內確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 在完成第一期發展的擬議道路改善工程前，第一期發展不得入伙。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准申請內的擬議總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准寬免總樓面面積而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意運輸署署長有關限制建築工程車輛於施工期間使用繼園街的意見，並於申請地點的顯眼位置張貼獲運輸署准許使用繼園街的重型車輛的車輛登記號碼；
- (e) 留意運輸署署長有關另闢行人通道前往擬議發展的意見，例如通過使用丹拿花園第 5 座的現有樓梯；
- (f) 留意地政總署港島東區地政專員有關土地行政政策對保護樹木的要求的意見；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物條例》的規定，就計算地積比率和上蓋面積而言，申請地點的東部和西部屬獨立用地；
- (h) 留意香港鐵路(下稱「港鐵」)有限公司鐵路保護及土地測量經理有關保護申請地點之下的港鐵港島線隧道的意見；以及
- (i) 嚴格遵從相關污染管制條例的各項規定，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》等。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/200 擬在劃為「綠化地帶」的
慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺毗連的政府土地
闢設宗教機構(寺院擴建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/200 號)

45. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年一月十日要求當局延期一個月考慮申請，以便有時間預備補充資料，以回應規劃署所提出的意見。

46. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有一

個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/263 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣
宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B2 工場經營商店
及服務行業和批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/263 號)

簡介和提問部分

47. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的商店及服務行業和批發行業用途；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾的意見，而觀塘民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，並且在擬議用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，讓現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途可以更具彈性。把申請處所作「商店及服務行業」用途的一宗先前申請(編號 A/K13/252)於二零一零

年三月五日獲小組委員會批給規劃許可，而在所涉大廈及九龍灣商貿區其他工業大廈的地下作「商店及服務行業」和「批發行業」用途的同類申請也獲得批准。申請處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與同一幢大廈的其他用途並非不相協調，亦符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉大廈和毗鄰地區的發展造成負面影響。所涉大廈地下的合計商用樓面面積並沒有超出消防處規定的上限(460 平方米)。相關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。自先前申請(編號 A/K13/252)獲批給規劃許可後，申請人於二零一零年八月三十一日向消防處提交了消防平面圖。然而，消防處認為申請人須提交建築圖則，因此先前的規劃許可因為未能符合有關消防安全措施的規劃許可附帶條件而於二零一零年九月五日被撤銷。申請人在現有申請文件中表示已委任一名認可人士及消防承建商擬備建築圖則。倘這宗申請獲小組委員會批准，當局會提醒申請人倘他們再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

48. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

49. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及提供消防裝置，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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其後再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (c) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及增建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是以下方面：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條提供足夠的走火通道；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (d) 留意有關緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的「消防和救援進出途徑守則」第 VI 部的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/633 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 44 至 46 號
世紀工商中心地下 3 號單位的 1 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/633 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請，而另一名提意見人不反對申請，但前提是申請用途並不違反契約條款；申請人須遵守相關政府部門的規定；以及規劃許可須屬臨時性質，並訂定明確期限(如需要的話)。觀塘民政事務專員對申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般商貿用途，並容許現有工業或工業一辦公室樓宇的用途更具靈活性，前提是所申請的「商店及服務行業」用途不會在消防安全及環境方面造成負面影響。要求在該樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類「商店及服務行業」的申請曾獲批准。申請處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及城市規劃委員會就

「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為該用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，不會對有關樓宇和鄰近地區的發展造成負面影響。在該樓宇的地下一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積並無超出消防處所訂定的 460 平方米上限。經諮詢的有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交和落實消防安全措施，包括於申請處所內提供與樓宇工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置和設備，而有關設施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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委任一名認可人士就用途改變／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所和樓宇地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時

的分隔牆；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第72條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/634 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 鋪
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/634 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的商店及服務行業用途(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請，而另一名提意見人不反對申請，但前提是申請用途並不違反契約條款；申請人須遵守相關政府部門的規定；以及規劃許可須屬臨時性質，並訂定明確期限(如需要的話)。觀塘民政事務專員對申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般商貿用途，並容許現有工業或工業一辦公室樓宇的用途更具靈活性，前提是所申請的

「商店及服務行業」(快餐店)用途不會在消防安全及環境方面造成負面影響。要求在該樓宇地下一層的另一處所經營同類「商店及服務行業」的申請曾獲批准。申請處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號22D)，因為該用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面，不會對有關樓宇和鄰近地區的發展造成負面影響。經諮詢的有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見。先前批給的許可因申請人沒有履行落實消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷。倘小組委員會批准這宗申請，當局亦須告知申請人，如他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

56. 一名委員備悉先前就申請處所作同類「商店及服務行業」(快餐店)用途批給的規劃許可(申請編號 A/K14/604)，因申請人未能履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷。該名委員詢問如小組委員會決定批准這宗申請，有否任何措施確保申請人落實有關的消防安全措施。秘書在回應時表示，如小組委員會決定批准這宗申請，當局建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長的要求。此外，當局亦建議如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

商議部分

57. 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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交和落實消防安全措施，包括於申請處所內提供與樓宇工業部分完全分隔的走火

通道及消防裝置和設備，而有關設施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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (b) 就申請處所的「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契約修訂或臨時豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委任一名認可人士就用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：(i)根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第72條為殘疾人士提供通道和設施；
- (d) 留意消防處處長的意見，即(i)擬議快餐店應僅獲發「食物製造廠」牌照、「工廠食堂」牌照或「綜合食物店」牌照，並根據有關牌照運作；(ii)當局不會接受快餐店獲發「普通食肆」牌照或「小食食肆」牌照，並根據有關牌照運作；以及(iii)申請人須遵從由城市規劃委員會發出的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」；
- (e) 倘任何商店作食物加工用途，須確保商店的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供該商店使用，以

符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定；以及

(f) 與食物環境衛生署署長聯絡，以申請食物業牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。廖先生於此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/100 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘四山街 8 號
興建分層住宅以及進行商店及服務行業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/100A 號)

59. 秘書指出奧雅納工程顧問是申請人的顧問。由於黃仕進教授是奧雅納工程顧問的交通顧問，他已就此項目申報利益。小組委員會認為黃仕進教授並不涉及直接利益，因此可留在會議席上。

60. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月三十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間進一步諮詢環境保護署及規劃署，以解決有關環境嘈音評估及平台設計的技術問題，以及在諮詢兩個部門後提供補充資料。

61. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 18
第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/104 擬把劃為「綜合發展區」地帶的
油塘茶果嶺道 428 號的現有工業大廈
整幢改建作酒店和商店及
服務行業用途(在大廈的使用年限內)，
並闢設公眾海濱長廊及兩道登岸梯級
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/104 號)

62. 秘書指出奧雅納工程顧問是申請人的顧問。由於黃仕進教授是奧雅納工程顧問的交通顧問，他已就此項目申報利益。小組委員會認為黃仕進教授並不涉及直接利益，因此可留在會議席上。

63. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月三十一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理各政府部門所關注的問題。

64. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 19
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/K15/96C 號)

65. 秘書指出，申請由包括新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)、恆基兆業發展有限公司(下稱「恆地」)、恆隆發展有限公司、太古地產有限公司(下稱「太古」)、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐」)、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。此外，奧雅納工程顧問是申請人的顧問。以下委員已就此項目申報利益：

- 陳旭明先生近期與新鴻基、恆地和太古有業務往來；
- 方和先生近期與新鴻基有業務往來；
- 陸觀豪先生是會德豐的前獨立非執行董事；
- 劉文君女士是新鴻基的前僱員；
- 梁宏正先生是一個非政府組織的董事，有關組織近日得到恆地主席家人的捐款；以及
- 黃仕進教授是奧雅納工程顧問的交通顧問。

66. 小組委員會認為陳旭明先生、方和先生、陸觀豪先生和劉文君女士在此項目中涉及直接利益；亦認為梁宏正先生在此項目上不涉及直接利益，因為非政府組織接受各方的捐款一般屬可接受；而黃仕進教授作為奧雅納工程顧問的顧問，也沒有涉及直接利益。小組委員會同意由於申請人要求當局延期考慮

申請，因此已申報利益及涉及直接利益的委員可留在會議席上。

[陳旭明先生和方和先生此時離席。]

67. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間預備一份經修訂的建築計劃，以回應各政府部門對嘈音問題和重置政府、機構及社區設施的意見。

68. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 20

其他事項

69. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。