

擬議位於鯉魚涌海裕街的海旁旅遊、娛樂及商業設施的規劃申請覆核
(規劃申請編號 A/H21/122)

1. 引言

本文件旨在向東區區議會議員簡介由領賢規劃顧問有限公司代表發展商所遞交有關位於海裕街的海旁旅遊、娛樂及商業設施(即「老香港」計劃)的覆核申請的資料。

2. 背景

2.1 城市規劃委員會〔下稱「城規會」〕於 2005 年 1 月 28 日考慮及否決編號 A/H21/122 的規劃申請。否決原因主要為擬議發展包括過多辦公室用地與該用途地帶的規劃意向不配合，及發展規模及密度過高、交通、擬議行人天橋及行人可使用地方/環境的設計等因素。申請人提出覆核是項申請，及於 2005 年 4 月 8 日遞交有關的覆核資料。

2.2 如一貫處理規劃申請的做法，有關這份覆核申請的資料文件已傳送至有關政府部門，而部門亦會就是項申請及其資料提出意見；東區民政事務處亦會向社區人士就這份覆核申請進行諮詢，並收集公眾意見。規劃署會把收集的公眾意見呈交城規會。

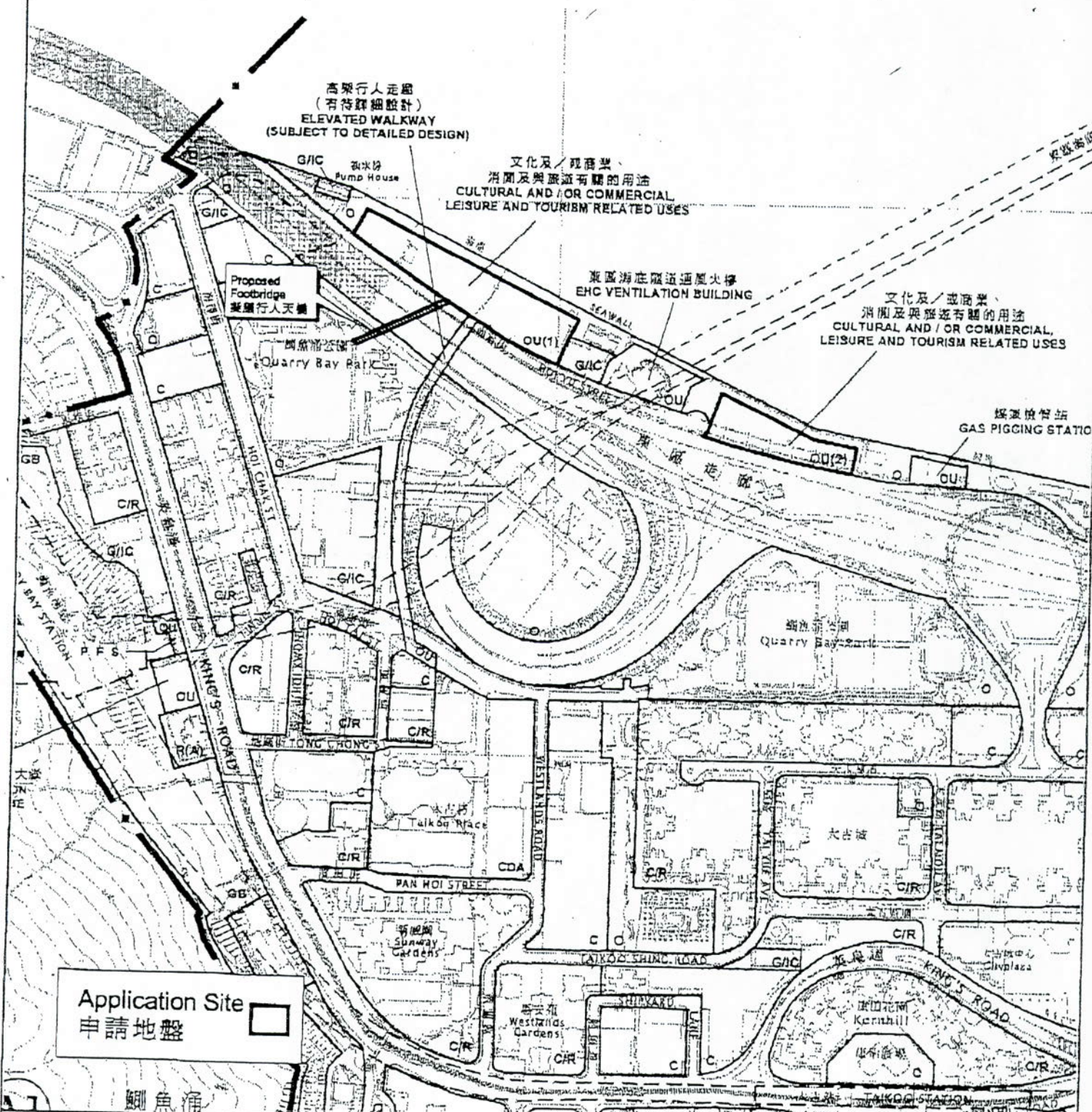
3. 發展建議

3.1 擬議的發展涉及兩幅土地，分別於鯉魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/21 上被劃為「其他指定用途(1)」及「其他指定用途(2)」註明「文化及/或商業、消閒及與旅遊有關的用途」。在「其他指定用途(1)」及「其他指定用途(2)」地帶內，建築物的最高高度分別限定為不得超過主水平基準上 35 米及主水平基準上 25 米(附件一)。是項覆核申請的主要資料可參閱附件二，擬議發展圖可參閱附件三。

3.2 除了把位於「其他指定用途(1)」地帶內的混合用途樓宇(第 1 座)中的辦公室用地，改為娛樂、體育及/或文化(圖 3 及 4)，是項覆核申請擬議的發展與先前在 2005 年 1 月 7 日工務建設及發展委員會討論的規劃申請(編號 A/H21/122)的相同。

附件

-
- 附件一 位置圖
附件二 覆核申請的主要資料
附件三 圖 1 及圖 2 - 整體擬議的發展圖
圖 3 - 2004 年 12 月遞交在「其他指定用途(1)」地帶的橫切面圖
圖 4 - 2005 年 4 月遞交在「其他指定用途(1)」地帶的橫切面圖
圖 5 - 2005 年 4 月遞交在「其他指定用途(2)」地帶的橫切面圖



Reference

Extracted from

OZP Plan No. : S/H21/21

Exhibition Date : 24-March-2005

Date : 21-April-2005

LOCATION PLAN

Review for Application A/H21/122
Proposed Harbourside Tourism,
Entertainment and Commercial Facilities
at Hoi Yu Street, Quarry Bay, Hong Kong

Scale 1: 5000

Site Boundary Subject to Detailed Land Survey

Hong Kong

District Planning Office

PLANNING DEPARTMENT

Attachment I
附件一



Proposed Harbourside Tourism, Entertainment and Commercial Facilities
at Hoi Yu Street, Quarry Bay, Hong Kong

擬議位於香港鰂魚涌海裕街的海旁旅遊、娛樂及商業設施

“OU(1)” site

「其他指定用途(1)」土地

	Hotel 酒店	Mixed-Use Building (Block 1) 混合用途樓宇 (第 1 座)
Site Area (m ²) 地盤面積 (平方米)	8,100	
Plot Ratio 地積比率	6.05	
Hotel 酒店	19,961 (about 329 guest rooms/客房)	-
Retail 零售	1,740	12,420
Place for Entertainment, Sport or Culture/ Recreation 娛樂、體育及文化/康樂地點	-	14,896 (office use in submission made in Dec 2004) (在 2004 年 12 月提交的資料中作寫字樓用途)
Total Non-domestic GFA 總非住宅樓面面積	21,701	27,316
Building Height 建築物高度	34 metres above Principal Datum 主水平基準上 34 米	34 metres above Principal Datum 主水平基準上 34 米
Height of Architectural Features at roof (m) 於頂部的特色建築物高度 (米)	5.5 (max./最高)	9.5 (max./最高)
Car Parking 停車場	13 spaces/個	163 spaces/個
Loading/Unloading Bay 上落客/貨車位	6 bays/個	16 bays/個
Layby for Single-deck tour bus 單層旅遊車停車處	2	-
Layby for Private Car/Taxi 私家車/的士停車處	3	-

“OU(2)” site

「其他指定用途(2)」土地

	Mixed-Use Building (Block 2) 混合用途樓宇 (第 2 座)	Cultural and Tourist Centre 文化及遊客中心
Site Area (m ²) 地盤面積 (平方米)	3,800	
Plot Ratio 地積比率	4.14	
Cultural Facility 文化設施	-	2,520
Retail 零售	7,512	840
Place for Entertainment, Sport or Culture/ Recreation 娛樂、體育及文化/康樂地點	4,864	-
Total Non-domestic GFA 總非住宅樓面面積	12,376	3,360
Building Height 建築物高度	25 metres above Principal Datum 主水平基準上 25 米	25 metres above Principal Datum 主水平基準上 25 米
Height of Architectural Features at roof (m) 於頂部的特色建築物高度 (米)	9.5 (max./最高)	5.5 (max./最高)
Car Parking 停車場	89 spaces/個	26 spaces/個
Loading/Unloading Bay 上落客/貨車位	14 bays/個	3 bays/個
Layby for Single-deck tour bus 單層旅遊車停車處	Share with provision in “OU(1)” site 使用「其他指定用途(1)」地盤 的停車處	Share with provision in “OU(1)” site 使用「其他指定用途(1)」地盤 的停車處
Layby for Private Car/Taxi 私家車/的士停車處	-	1

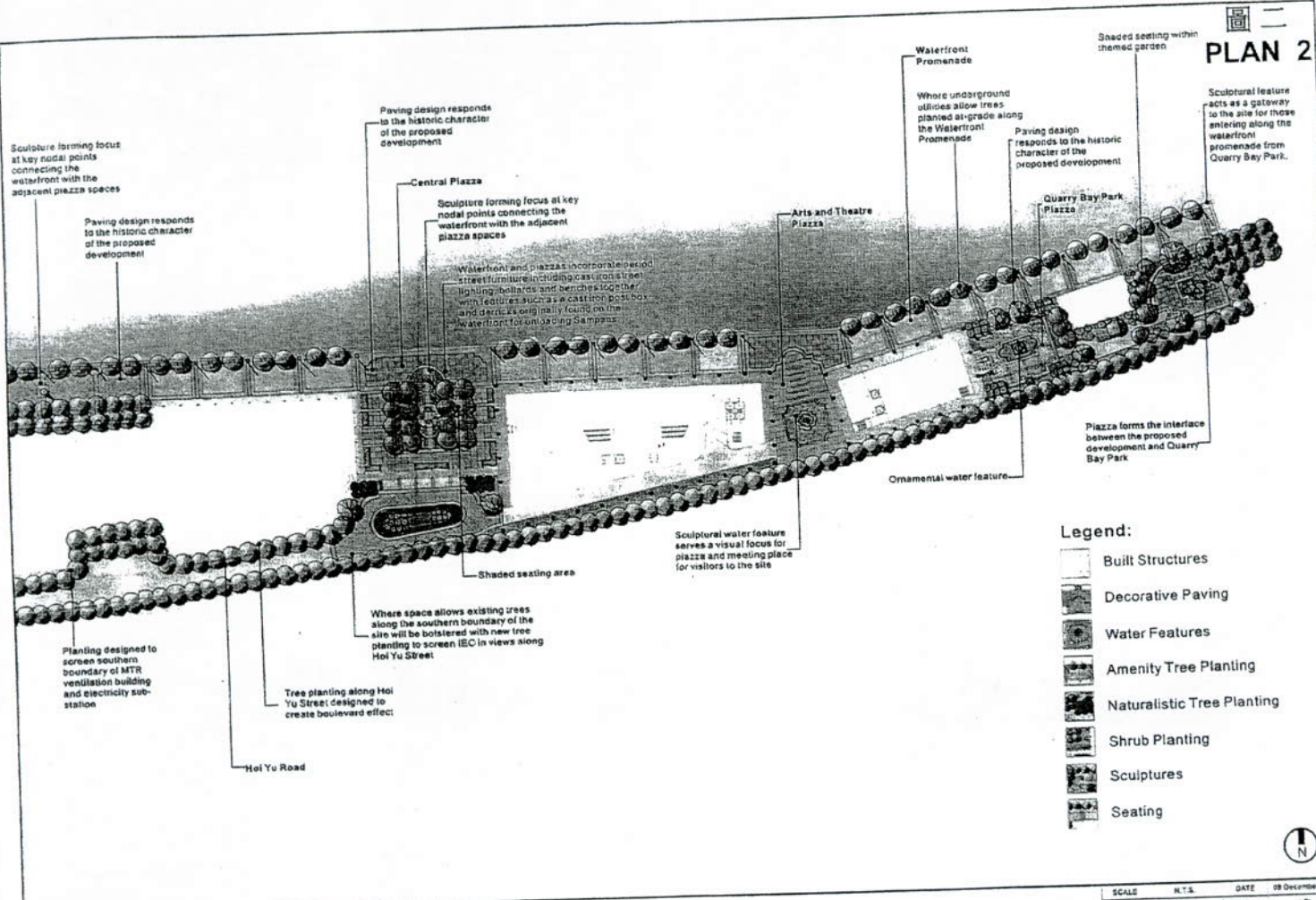
(1) 建議包括一條行人天橋連接擬議的發展及鰂魚涌公園 2 期。

A footbridge is proposed connecting the proposed development with the Quarry Bay Park Phase II

(2) 申請人會發展及管理位於海裕街海旁被劃作「休憩用地」地帶的土地，作擬議的海濱長廊及休憩用地用途。

The applicant is prepared to implement and maintain the promenade and open space proposed along Hoi Yu Street waterfront which are currently zoned “Open Space” on the OZP.

PLAN 2



- Legend:**
- Built Structures
 - Decorative Paving
 - Water Features
 - Amenity Tree Planting
 - Naturalistic Tree Planting
 - Shrub Planting
 - Sculptures
 - Seating



Old Hong Kong, Hoi Yu Street, Quarry Bay
Master Landscape Plan

SCALE	N.T.S.	DATE	09 December 2004
CHECKED	CJF	DRAWN	LEL
DWG NO	CLDC02A / Figure 1B		

ALL RIGHTS RESERVED. SERVICES AND PRODUCTS ARE PROVIDED BY ADI CONSULTANTS LIMITED. ADI CONSULTANTS LIMITED IS A REGISTERED COMPANY IN HONG KONG. ADI CONSULTANTS LIMITED IS A MEMBER OF THE ADI GROUP OF COMPANIES. ADI CONSULTANTS LIMITED IS A MEMBER OF THE ADI GROUP OF COMPANIES. ADI CONSULTANTS LIMITED IS A MEMBER OF THE ADI GROUP OF COMPANIES.

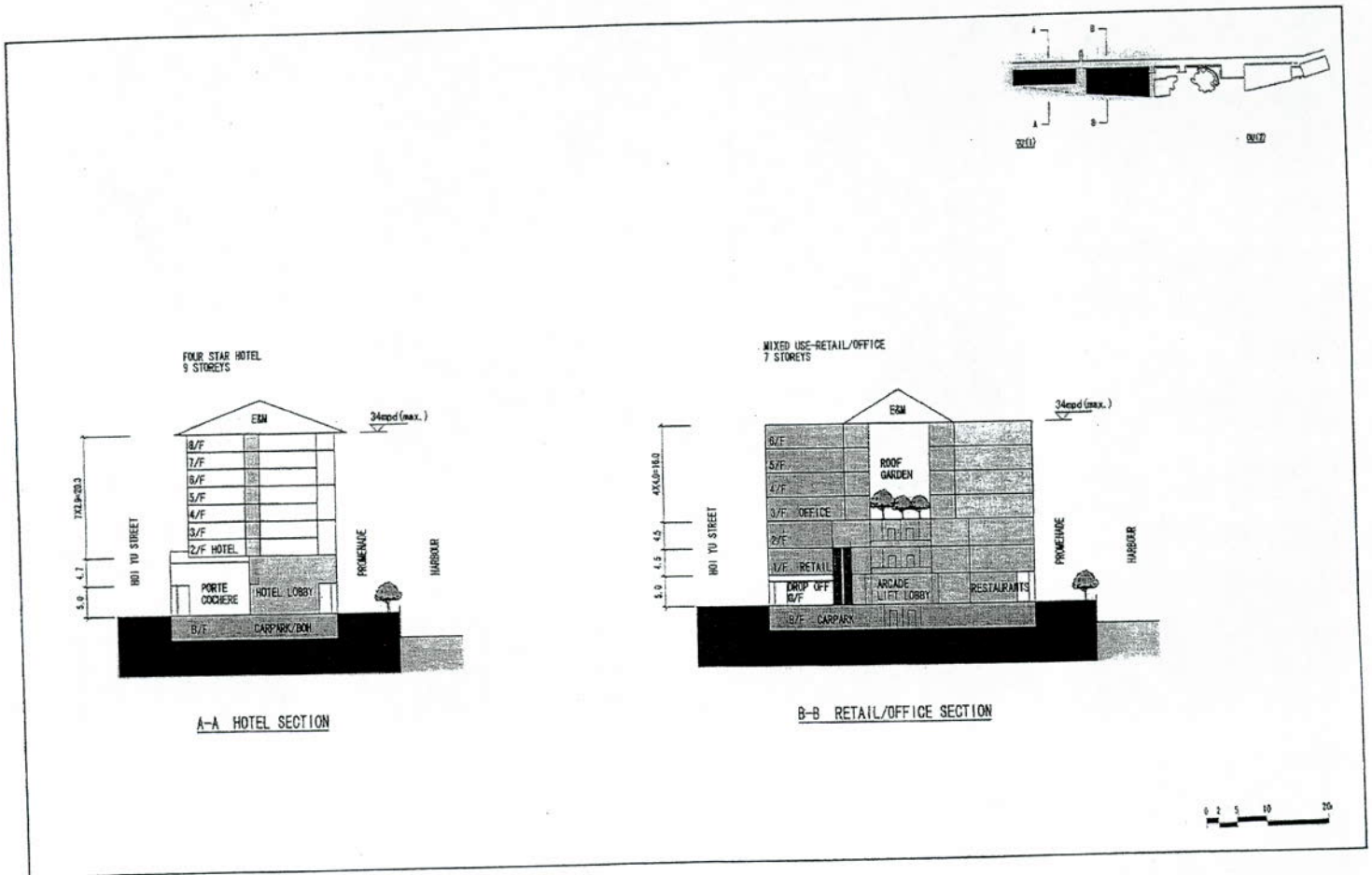
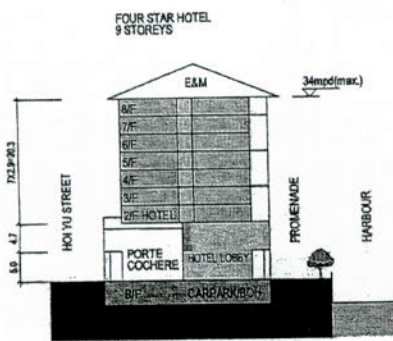
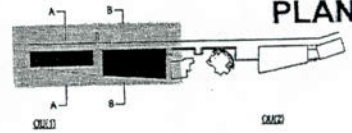
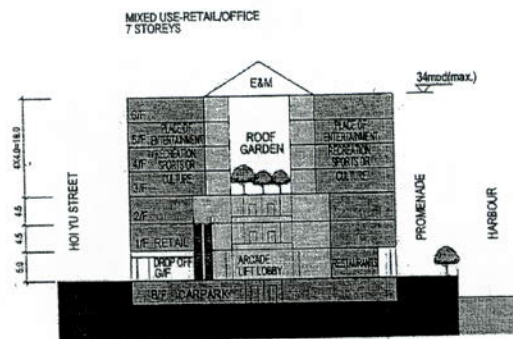


FIGURE 6 OU(1) Section Plan

圖四
PLAN 4



A-A HOTEL SECTION



B-B RETAIL/OFFICE SECTION



HOI YU STREET 'OLD HONG KONG' PROJECT

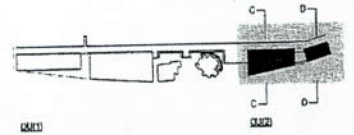
Concord Properties (Holdings) Ltd.

OU(1) SECTION

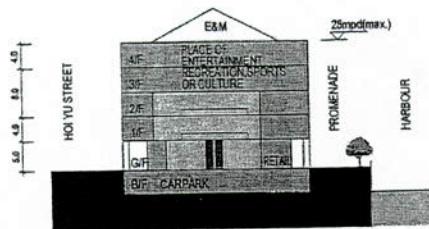
MARCH-2005



PLAN 5 圖五

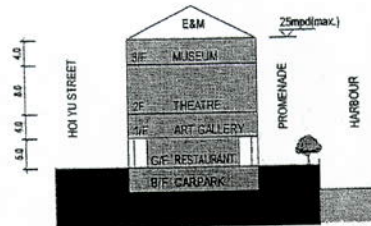


MIXED USE-RETAIL/PLACE OF ENTERTAINMENT
RECREATION, SPORTS OR CULTURE
5 STOREYS

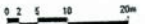


C-C RETAIL/PLACE OF ENTERTAINMENT RECREATION
SPORTS OR CULTURE SECTION

CULTURAL CENTRE
4 STOREYS



D-D CULTURAL CENTRE SECTION



HOI YU STREET 'OLD HONG KONG' PROJECT

Concord Properties (Holdings) Ltd.

OU(2) SECTION

MARCH 2005

