

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
何顯明主席：

有關規劃申請編號 A/K9/260

事隔不足一年，紅磡海傍綜合發展區 1 的酒店發展商再次提出規劃申請，編號 A/K9/260，更改規劃圖則，簡述如下：

請參閱附件一，共二頁。

1. 酒店東面靠近黃埔花園 9 期的高度，由 11.75 米更改為 16.5 米，增加達接近 5 米。
2. 酒店東北面近紅鸞道高度，由 22 米更改為 28.5 米，增加達接近 6.5 米。
3. 酒店西南向海濱高度，由 22 米更改為 28.5 米，增加達接近 6.5 米。

影響所及簡述如下：

1. 阻擋黃埔花園望海景觀，阻礙風口，遮擋都市公園觀感。
2. 阻擋海濱南岸及黃埔花園觀景。
3. 黃埔號的觀景廊海景被阻擋。

至於詳情可參閱附件二，共七頁。

黃埔花園及鄰近屋苑的居民對酒店發展商動輒更改已核准的總綱發展藍圖，有別於隔鄰紅磡海傍綜合發展區 2 的發展商，他們嚴格遵守規劃總綱圖進行物業發展。反觀紅磡海傍綜合發展區 1 的發展商，不厭其煩的進行規劃修改，給了居民一個很壞的印象，認為他們貪得無厭，得寸進尺，亦感到規劃署沒有為居民把好關。令居民對是次規劃申請處於極度不安中，居民感到十分憤怒。

針對酒店發展商出爾反爾漸進式的規劃申請，我們提出嚴正聲明和下列動議：

本會強烈要求：

1. 城規會否決 A/K9/260 規劃修改申請。發展商必須依足規劃署原有規劃要求，

進行紅磡海傍綜合發展區 1 的發展。

2. 規劃署為居民把好關，向城規會對 A/K9/260 規劃修改申請表示反對。

動議人：



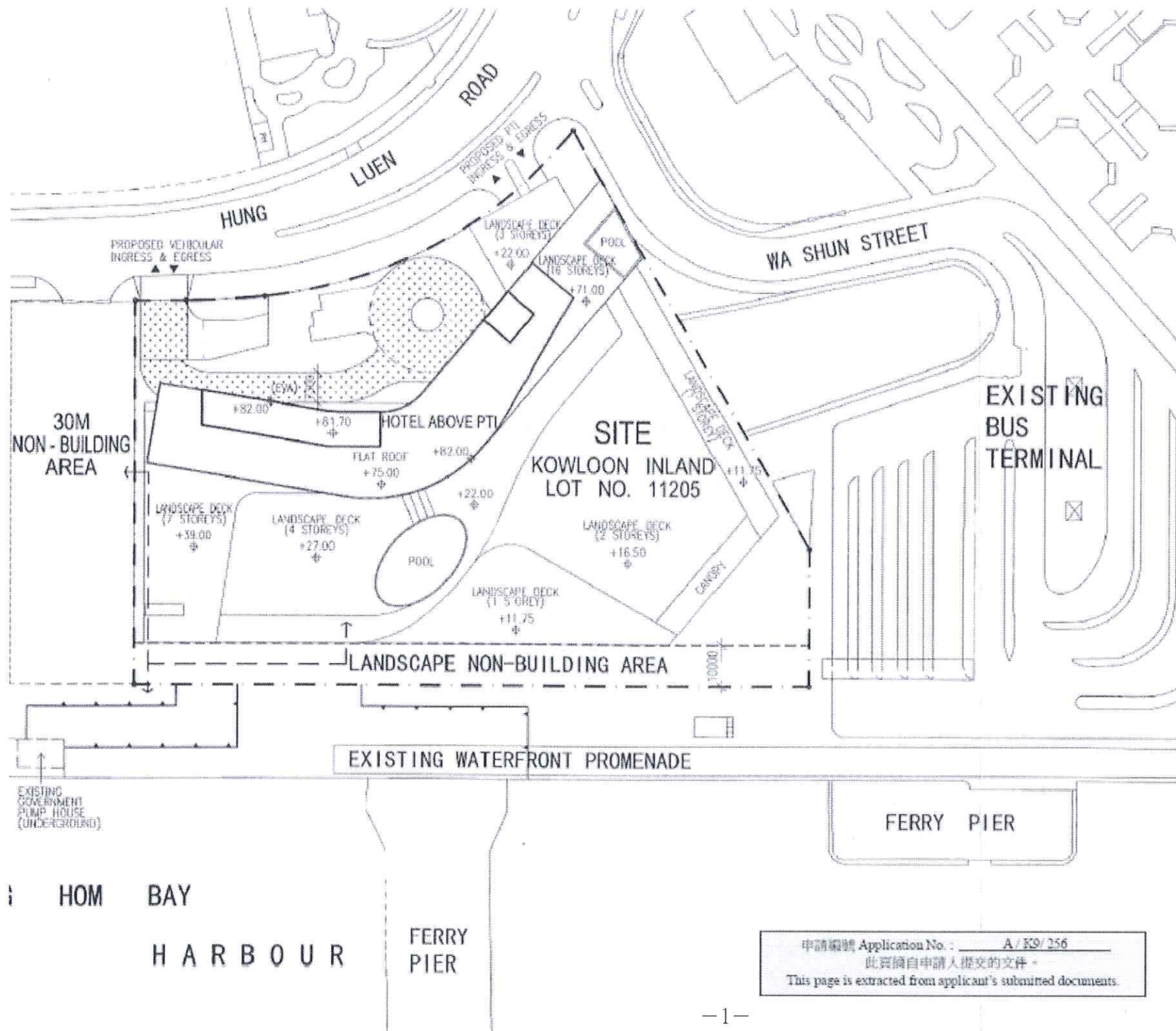
和議人：



九龍城區議會議員

梁美芬 劉偉榮 張仁康
勞超傑 楊永杰 左滙雄
李 蓮 黃潤昌

2013 年 10 月 23 日



附件二

- (圖 一) 規劃署發展概念圖 (M/K9/081/250 Plan PBI-4) – 平面圖
- (圖 二) Proposed Development Overlaid BHRs of Planning Brief 平面圖(規劃申請 A/K/256 Plan A-6)
- (圖 三) Proposed Development Overlaid BHRs of Planning Brief 模擬平面圖(規劃申請 (A/K9/260))
- (圖 四) Proposed Development in A/K9/256 規劃申請(A/K9/256 Plan A-7)立體圖
- (圖 五) Revised Scheme (Application No. A/K9/260) – Exceeding BHR in Planning Brief (模擬立體圖)
- (圖 六) Viewpoint8 : Roof Open Space At 21mPD of “The Whampoa” 規劃申請 A/K/256
- (圖七) Viewpoint8 : Roof Open Space At 21mPD of “The Whampoa”(模擬圖) 規劃申請 A/K9/260

注釋:

(圖 一)

規劃署把酒店地段劃分為三個區域：

藍色區域限制高度為 75 米

黃色區域限制高度為 40 米

橙色區域限制高度為 15 米

並設有黃埔號觀景/通風廊，確保黃埔花園及黃埔號景觀，保障風力吹入黃埔花園及空氣流通。

(圖 二)

發展商更改規劃圖則(規劃申請 A/K/256)，要求提升酒店高度，圖片顯示超出橙色區域(15 米)限制高度部分更改為 16.5 米 及 22 米。結果該項規劃申請得到城規會有條件批准。

(圖 三)

發展商再次更改規劃圖則(規劃申請 A/K/260)，要求提升酒店高度，模擬圖片顯示超出橙色區域(15 米)限制高度部分更改為 16.5 米、22 米及 28.5 米。該項規劃申請等待城規會審批。

(圖 四)

立體圖(規劃申請 A/K/256)，圖片顯示超出橙色區域(15 米)限制高度部分更改為 16.5 米 及 22 米。結果該項規劃申請得到城規會有條件批准。

(圖 五)

模擬立體圖(規劃申請 A/K/260)，圖片顯示超出橙色區域(15 米)限制高度部分更改為 16.5 米、22 米及 28.5 米。該項規劃申請等待城規會審批。

(圖 六)

圖片顯示 從黃埔號船頭頂 望向維港，分別在沒有酒店，酒店高度 15 米及 22 米的觀景。

(圖七)

模擬圖片顯示從黃埔號船頭頂 望向維港，在酒店高度為 28.5 米的觀景。黃埔號望向維港接近沒有海景了。

結論:

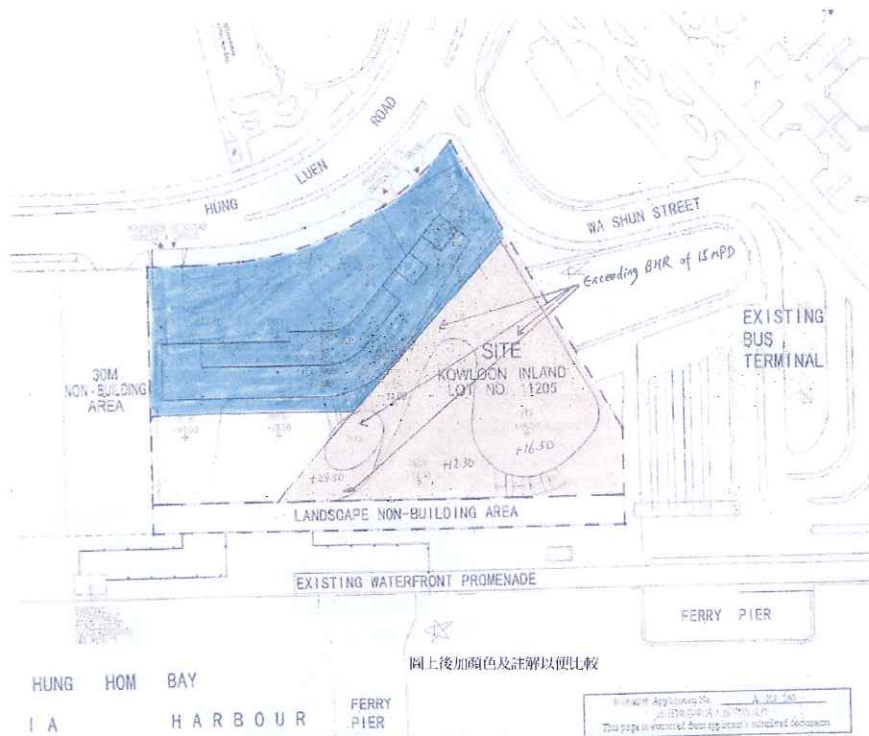
發展商得寸進尺，不斷要求提升酒店高度，再次申請更改規劃圖則，超出橙色區域(15 米)限制高度

部分更改高度為 16.5 米、22 米及 28.5 米，接近高度限制 二倍。藍色區域限制高度(75 米)部分更改高度為 82 米。

影響如下：

- (1) 阻擋黃埔花園及黃埔號望海觀景。
- (2) 阻礙風口，阻礙風力吹入黃埔花園及減弱空氣流通。
- (3) 遮擋都市公園觀感
- (4) 黃埔號的觀景廊沒有了海景。
- (5) 屏風效應，影響居民生活。
- (6) 發展商不斷更改規劃圖則，滋擾居民。

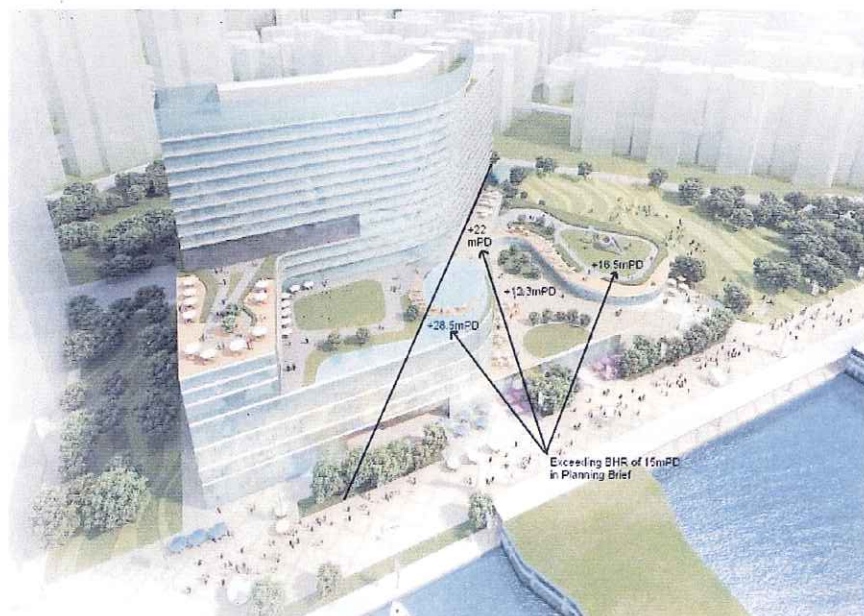
圖三



圖四

圖五

Revised Scheme (Application No. A/K9/260)





HLRWSS

FIGURE 13 VIEWPOINT 8 : ROOF OPEN SPACE AT 21mPD OF "THE WHAMPOA"

圖六



FIGURE 13 VIEWPOINT 8 : ROOF OPEN SPACE AT 21mPD OF
"THE WHAMPOA"

圖七