

豪景花園僭建物事件

有關第4折衷方案在大風雨時 可能產生的潛在滲水問題

王金殿博士 BBS
香港理工大學建築及房地產學系副教授
業主立案法團工程小組召集人
2010年10月12日

1.0 背景

本文是豪景花園一群熱心業主的集體意見，本人負責統籌集成。

首先多謝貴署本月9日派員到出席，與本屋苑業主會面，就貴署為豪景花園2項違反建築物條例規定的特殊情況行使酌情決定權提出的4個折衷方案，解答業主提問有關方案之座談會。只有極少數包括原來矮牆高度不足450mm(410-430mm)業主才適用第3方案，大多數業主可能只會考慮採納第4方案。對於第1及和2方案，他們認為1100欄柵相較原圖則固定窗的高度沒分別，只是少了中間二大片固定玻璃窗，對使用花槽的人更為危險。採用第4方案的業主都是改動了固定窗後矮牆低於450mm高度，最常見高度是300mm到不足400mm。改動後的滑動門留下矮牆的高度，連防水的滑動門底座，由樓面量度都應在300mm到400mm不等，防水的屏障通常也有100mm-150mm或以上，絕不低於淋浴間防水的堤磯。

整體而言，除卻有人把樓宇內地方推出使花槽成為客廳/睡房的部份，這樣就必須把整個花槽用窗戶包起來。現時花槽的先天建築(建築實體)和後天的改動(滑動門及其下的矮牆)都可區分客廳/睡房與花槽及體現花槽的工作平台狀態。

2.0 具體的滲水問題

對於防水的問題，相信貴署職員出席10月9日晚的座談會後已向貴署彙報，這證明附加矮牆或磯仔，不論什麼質料及放置在外或在內都沒有防水功能，相反地在大風豪雨的日子會做成住客的噩夢。請參閱以下圖示：

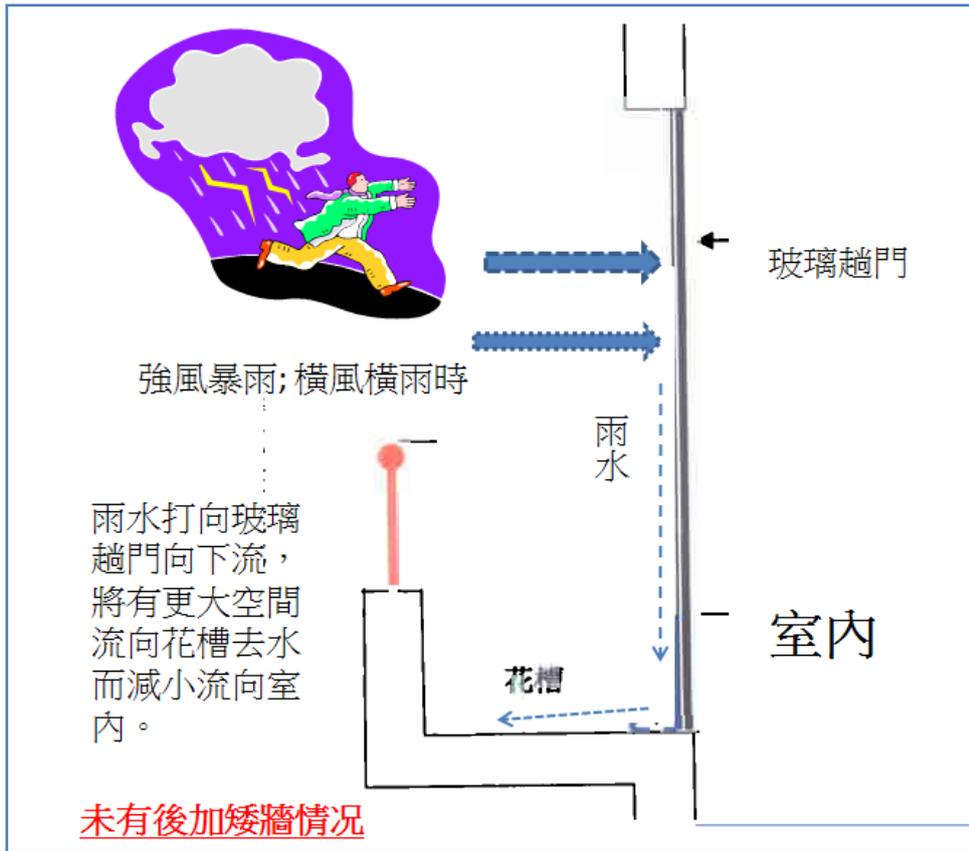


圖 1.

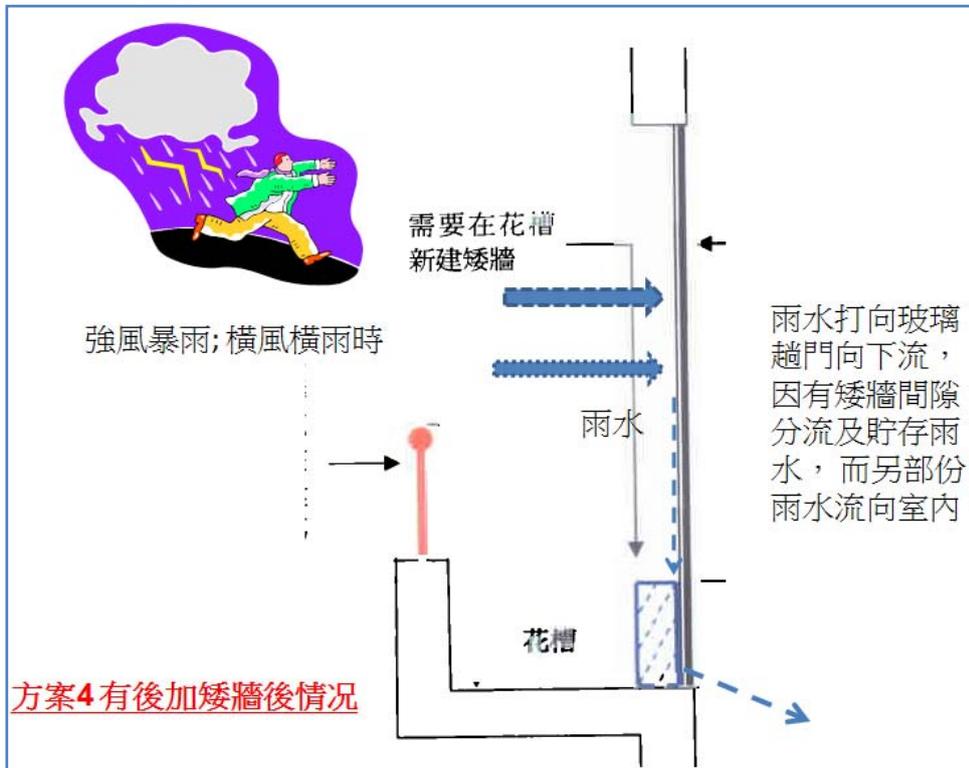


圖 2.

現時貴署提出幾個折衷方案都附帶有危及人身安全或妨礙家居安全整潔的原素，只有改良後的第 4 方案能夠符合貴署要求確保花槽上圍欄的結構安全和可體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態，也能回應業主和住客的素求。

3.0 建議

我們提議貴署認真考慮『改良第四折衷方案』讓 450mm 高度改良為彈性處理以確定有關高度能夠防止花槽的水流入屋內，並以實際情況來證實其可體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態，請參考本人 8 月 11 日及 9 月 3 日文件所述的原則，理據及建議。

由本屋苑一群熱心業主發起，並經本法團工程小組同意統籌，個別業主將可使用後附表格，要求貴署到其單位實地視察並作出進一步指引，請參閱 - 附件 1。

附件1

Appendix 1

致： 建築事務監督
地址： 香港九龍旺角彌敦道 750 號始創中心 12 樓至 18 樓
貴署檔號： EB/9404/79/1/F03 (Pt.III)
圖文傳真： 3162-0799
命令編號： 建築事務監督命令 UBZ/U 年 5 月 14 日
涉及地址： 新界荃灣青龍頭青山公路 100 號豪景花園第 座 閣 字層 室

本人為涉及地址之登記業主/授權人_____，聯絡電話：_____，根據閣下行使香港法例第 123 章《建築物條例》賦予之酌情決定權就上址違例建築物所提出折衷方案 1 至 4 中之第四段⁽¹⁾，閣下就該方案表達的相關原則⁽²⁾，及閣下派出的屋宇署職員本年 10 月 9 日晚出席上述屋苑舉行的座談會解答業主們提問時傳達的訊息⁽³⁾，現在要求閣下派出職員到上述單位現場視察，希望能澄清以下問題：

1. 以確定執行第 4 折衷方案內容有關改動矮牆後實際可能被閣下接納的高度，及是否有需要加建矮牆。
 2. 其他問題:_____
- _____
- _____

就此，使本人聘用認可人士/註冊結構工程師進行必須之工序時，能更清楚相關的要求，這將有助於早日解決上述命令。

此外，屋宇署職員視察後，不論接受有關高度與否，均請閣下以書面回覆確認接納或否決有關高度同時附上解釋有關的酌情決定。

註釋：(1) …因涉及個案具體情況可能有別，各方案或未能盡錄所有情況。如個別業主需要本署職員聯絡。

註釋：(2) 就 "方案 4" 而言，本署因應花槽與客廳/睡房的地台水平距離，並考慮矮牆須防止雨水由花槽滲入室內，認為採納批准圖則 450mm 的高度是恰當的，亦適當有效區分花槽與客廳/睡房…（底線句子說明相關的原則。）

註釋：(3) 閣下派出的職員說明 450mm 的高度並非鐵定，可視乎個別情況有所取決。

上述物業單位之登記業主/授權人

日期：2010 年 月 日