

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年六月十一日上午九時舉行的

第 420 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳旭明先生

方和先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

運輸署助理署長(市區)

鄭鴻亮先生

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
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

李偉民先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

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

莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年五月二十八日第 419 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 運輸署助理助長(市區)鄭鴻亮先生建議把都會規劃小組委員會二零一零年五月二十八日第 419 次會議記錄草擬本第 34 段的最後一句修訂為「他亦確認長度超過七米的車輛不得轉入第三街」。由於委員不反對修訂建議，小組委員會同意會議記錄草擬本經修訂後獲得通過。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書說，行政長官會同行政會議於二零一零年六月一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准東涌市中心地區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-TCTC/18)、龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-LYT/14)和馬鞍山分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/MOS/16)。核准這些分區計劃大綱圖一事於二零一零年六月十一日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書說，行政長官會同行政會議於二零一零年六月一日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《屏山分區計劃大綱核准圖 S/YL-PS/11》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出修訂。發還此分區計劃大綱圖一事於二零一零年六月十一日在憲報公布。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 10 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山錦田公路
第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、第 2096 號 B 分
段餘段及第 2097 號 B 分段餘段闢設加油站
(申請編號 A/YL-PH/579)

4. 秘書說，上訴委員團(城市規劃)接獲註明日期為二零一零年六月一日的上訴通知書。有關上訴反對城規會於二零一零年三月二十六日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PH/579)的決定。該申請擬在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的有關地點闢設加油站。城規會駁回申請，理由是加油站用途與申請地點旁剛入伙的村屋不相協調，亦與日後在附近興建的村屋不相協調。上訴的聆訊日期尚待訂定，秘書處會按慣常做法代表城規會處理上訴事宜。

(iv) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告說，截至二零一零年六月十一日，上訴委員團(城市規劃)共有 28 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	137 宗
有待聆訊	:	28 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	303 宗

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/5 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，以便在中環民輝街 32 號中區政府碼頭所在的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第一欄加入「公用事業設施裝置」用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/5 號)

簡介和提問部分

6. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 — 港島規劃專員
馮智文先生 — 高級城市規劃師／港島

7. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

謝恒柏先生
曹靜波先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請馮智文先生向委員簡介申請的背景。馮先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

申請

- (a) 申請人建議在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》上涵蓋中區政府碼頭的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第一欄加入「公用事業設施裝置」用途；
- (b) 根據由申請人提交，並載於文件繪圖 Z-1 的平面圖，申請人建議在中區政府碼頭上蓋設置移動無線電基地電台和天線(包括一個不銹鋼櫃連空調冷凝器

和三個高 3.4 米的天線杆)，其理據撮錄於文件第 2 段；

相關政府政策局／部門的意見

(c) 相關政府政策局／部門的意見詳載於文件第 9 段，主要意見撮錄如下：

- 一 發展局的海港組並不支持申請。當局曾承諾優化並美化維多利亞港海濱讓公眾享用，並提出理想，擬透過有效、均衡的規劃及善用土地資源，締造一個朝氣蓬勃、綠化、交通暢達和可持續發展的海濱。然而，除了移動無線電基地電台用途外，「公用事業設施裝置」用途亦包括泵房等其他公用事業設施裝置。從優化及美化海濱的角度而言，任何與海濱願景不相協調的設施(包括擬議移動無線電基地電台和天線)均不應設於海濱；
- 一 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，維多利亞港是香港的中心地帶，亦是讓公眾享用的重要空間。城市規劃委員會(下稱「城規會」)發表的《維多利亞港理想宣言》已定下目標，要令維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港。在海港一帶是有公眾需要進行消閑和康樂活動。然而，申請人並無提供資料，以證明擬議用途不會影響海港的景觀質素，亦不會妨礙使用有關地點舉行有利於公眾享用的活動／節目。此外，把「公用事業設施裝置」用途收納為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第一欄用途的建議，會導致毗鄰屬同一地帶的中環二號碼頭和三號碼頭出現大量同類設施；
- 一 規劃署總城市規劃師／特別職務基於「中環新海濱城市設計研究」，並不支持這宗申請，理由是公用事業設施裝置用途激增，會對中環新海濱造成潛在的視覺影響，並會大大妨礙達成營造與海港布局和諧協調的視覺效果的城市設

計目標；

- 一 規劃署總城市規劃師／規劃研究表示有關碼頭佔據了中環海濱的重要位置。根據共建維港委員會制定的「海港規劃指引」，應盡量避免在海濱沿岸建造公用設施裝置。倘基於運作理由而必須沿海濱建造該等設施，則其規劃和設計應能盡量減少在建造、運作和保養期間所造成的影響。根據城規會採用的詞彙釋義／概括用途名稱，「公用事業設施裝置」用途包括的用途甚為廣泛，計有泵房、電力支站和電話機樓等，而其中一些設施的尺寸和規模，未必與有關地點所在重要的海濱位置相稱。倘把「公用事業設施裝置」用途收納為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的第一欄用途，則此用途名稱所包含的所有用途，均會成為在有關地帶內有當然權利進行而無須受到規劃管制的用途。雖然文件繪圖 Z-1 的平面圖僅是申請人為支持申請而提交的建議大綱，但當局認為應有適當的規劃管制，以確保申請地點上公用事業設施裝置用途的規劃和設計能顧及重要的海濱位置，並能盡量減少可能對海濱環境造成的影響；以及

- 一 電訊管理局總監對申請沒有意見。對於公眾關注擬議移動無線電基地電台和天線的潛在輻射危險，所有流動網絡營運商必須遵從《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，並須確保其基地電台所產生的非電離輻射能符合國際非電離輻射防護委員會建議的限制水平，以保障工作人員和市民的安全；

區內人士的意見和公眾意見

- (d) 中西區民政事務專員對申請沒有意見，但表示應考慮公眾對申請的意見；

- (e) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，提意見人是兩

名中西區區議會議員，表示關注公眾所面對的潛在輻射危險及擬議設施可能對海濱造成的視覺影響；

規劃署的意見

(f) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。這宗申請旨在申請地點設置擬議移動無線電基地電台和天線。然而，有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶涵蓋在維多利亞港沿岸中環海濱佔據着重要位置的用地，即申請地點及毗鄰的中環二號碼頭和三號碼頭。中環二號碼頭和三號碼頭的天台已發展為公眾休憩用地，以促使維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港。申請人並無提供資料，以證明擬議「公用事業設施裝置」用途並不會影響海濱區的景觀質素。批准申請亦會為屬同一地帶的中環二號碼頭和三號碼頭的同類建議立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀質素造成負面影響。此外，根據城規會採用的詞彙釋義／概括用途名稱，「公用事業設施裝置」用途是指建於地面、地面以上或地底，為當地提供食水、污水處理、煤氣、電力、廣播、電視和電訊服務的貯存缸、構築物或處所，而其中一些該等設施或則與附近的土地用途不相協調，或則其尺寸／規模與有關地點所在重要的海濱位置不相稱。倘把「公用事業設施裝置」收納為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的第一欄用途，便沒有規劃管制去確保該等用途的設計能顧及有關地點所在重要的海濱位置和盡量減少可能對海濱環境造成的影響。發展局和規劃署基於文件第 9 段所提及的理由，並不支持申請。公眾意見亦表示關注擬議移動無線電基地電台和天線對海濱構成的潛在視覺影響；以及

(g) 儘管有上述情況，規劃署認為有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」可以收納條文，容許對海濱用地作出一些彈性處理，以闢設一些必要的公用事業設施裝置，同時確保能對該等設施妥為實施規劃管制。規劃署在有機會時，會考慮建議對有關地帶的「註釋」作出適當修訂，以供小組委

員會考慮。

9. 主席繼而請申請人代表闡述申請。謝恒柏先生提出以下要點：

- (a) 申請人擬在中區政府碼頭的天台設置擬議移動無線電基地電台連三條天線，以加強申請地點周圍海濱區的流動電話覆蓋範圍；
- (b) 於會上展示了一些照片(包括電腦合成照片)，顯示申請地點在闢設擬議設施前後的情況。謝先生在提及該等照片時指出，多個政府部門已表示關注擬議移動無線電基地電台和天線所產生的視覺影響。由於闢設擬議設施的位置靠近碼頭天台現有的邊界圍欄，因此設施會被圍欄遮蔽，並不會對附近地區造成任何負面的視覺影響；
- (c) 在會上呈閱了其他照片，顯示申請人在一個屋邨內安裝的移動無線電基地電台天線。一如照片所顯示，透過使用顏色和紋理與屋邨外牆相似的外殼櫃來覆蓋天線，天線的視覺影響可以減至最少；以及
- (d) 申請人已評估申請地點上擬議移動無線電基地電台和天線的潛在輻射危險，並於會上呈閱評估結果。申請人會遵從電訊管理局總監發出的相關工作守則，以確保擬議設施不會對公眾的健康造成不良影響。

10. 謝恒柏先生回應一名委員的問題時，表示申請人知道「註釋」第一欄的所有用途均為有當然權利進行的用途，無需向城規會申請規劃許可，而第二欄用途則需向城規會取得規劃許可。由於擬議移動無線電基地電台和天線視為必要的公共設施，因此申請人提出這宗第 12A 條申請，擬把「公用事業設施裝置」用途收納在有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」的第一欄而非第二欄。該名委員亦提出關注，表示倘「公用事業設施裝置」用途如所申請般收納在「註釋」的第一欄，則此用途名稱包含的所有用途均會成為有當然權利進行的用途，而城規會將無法審視「其他指定用途」註明「碼頭」地

帶內該等用途的視覺影響。謝恒柏先生回應時表示，包括擬議移動無線電基地電台和天線在內的公用事業設施裝置用途，須由相關政府部門加以考慮及批准，而相關政府部門在整個過程中，會充分考慮擬議設施所造成的視覺影響和其他影響。

11. 對於另一名委員問及中區政府碼頭的天台現時的用途，曹靜波先生回應時指出該碼頭天台現有一個機房和樓梯出口。沿碼頭的天台已搭建了圍欄，防止有人從天台跌下。

12. 就文件第 11.4 段所載規劃署會考慮建議對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」作出適當的修訂，同一名委員要求有關方面加以澄清。區潔英女士表示，倘「公用事業設施裝置」用途如申請人所建議收納在「註釋」的第一欄，便不能對此用途名稱所容許的廣泛用途的規劃和設計實施管制。城規會不能確保申請地點上擬議移動無線電基地電台和天線的配置、密度和設計，會與第 12A 條申請所顯示的相同，由於申請地點位處重要的海旁位置，上述安排並不恰當。然而，當局認為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」可以收納條文，容許對海濱用地作出彈性處理，以闢設一些必要的公用事業設施裝置，而同時城規會能維持對該等用途實施妥當的規劃管制。規劃署在中區分區計劃大綱圖將來作出修訂時，會考慮建議對有關地帶的「註釋」作出適當修訂。

13. 一名委員表示，申請人代表向委員展示的照片是在與中區政府碼頭有一段距離的高地拍攝的。因此，該等照片並不能顯示從街道水平或從毗鄰的中環二號碼頭和三號碼頭公眾休憩用地望向擬議設施時，有關設施會產生甚麼視覺影響。謝恒柏先生回應時展示一些在中區政府碼頭天台拍攝的照片，表示擬議移動無線電基地電台和天線的高度會低於現有圍欄。因此，在街道水平或在毗鄰碼頭公眾休憩用地的市民，理應看不到有關設施。

14. 一名委員問及擬議移動無線電基地電台和天線會對毗鄰的中環二號碼頭和三號碼頭公眾休憩用地的使用者構成的潛在輻射危險。曹靜波先生回應時表示申請人已從申請地點起計，每隔 0.5 米進行一次相關評估。一如會上呈閱的評估結果所顯示，在距離擬議設施甚近的地方，對無線電頻率訊號的接觸水平將會遠低於國際標準所定的水平。因此，擬議設施並不會對

申請地點市民的健康造成不良影響；毗鄰的中環二號碼頭和三號碼頭公眾休憩用地距離申請地點約 70 米至 170 米，更加不會受到不良影響。

15. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

16. 一名委員表示，根據申請人的申請書及其代表在會上作出的簡介，看來申請地點的擬議移動無線電基地電台和天線在視覺上不會顯得突兀。對於第 16 條申請，小組委員會會考慮個別發展建議的詳情，而倘批准申請，可附加適當的條件。然而，現時這宗第 12A 條申請與第 16 條申請並不相同，其目的是修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」，把「公用事業設施裝置」用途加入第一欄。在這方面，委員留意到「公用事業設施裝置」用途包含甚廣，而分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶則涵蓋中區政府碼頭及毗鄰的中環二號碼頭和三號碼頭。就此，小組委員會亦應考慮容許該等用途在分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內成爲有當然權利進行的用途，會造成甚麼影響。對於中環海濱的土地用途，需要審慎考慮並妥爲實施規劃管制。該名委員認爲不宜容許「公用事業設施裝置」用途收納在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第一欄而成爲有當然權利進行的用途，故並不支持這宗申請。

17. 另一名委員持相同意見，並同意申請不能獲支持。然而，這名委員詢問申請人能否就擬議設施提交第 16 條規劃申請。主席表示，「公用事業設施裝置」用途目前在中區分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」既非第一欄用途亦非第二欄用途，因此並沒有條文容許申請人提出第 16 條規劃申請。然而，規劃署已在文件第 11.4 段表示，「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」可以收納條文，容許作出彈性處理，以闢設必要的公用事業設施裝置。倘「公用事業設施裝置」用途在中區分區計劃大綱圖將來進行修

訂時被收納在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」的第二欄，申請人屆時可就擬議設施申請規劃許可，而小組委員會將可透過第 16 條規劃申請制度，因應申請地點的規劃意向、土地用途協調性、視覺影響等因素，評估地帶內個別發展建議的情況。

18. 主席回應一名委員提出的問題時表示，「公用事業設施裝置」用途不論收納在「註釋」第一欄還是第二欄內，申請人在闢設擬議設施前，中區分區計劃大綱圖仍須作出修訂和根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

19. 一名委員詢問，在擬議用途於相關分區計劃大綱圖的「註釋」既非第一欄用途亦非第二欄用途的情況下，申請人能否申請規劃許可。秘書表示，涵蓋鄉郊地區的分區計劃大綱圖有條文容許就不超過三年的臨時用途提出申請，即使有關分區計劃大綱圖的「註釋」並沒有就該等用途作出規定亦然。涵蓋市區和新市鎮的分區計劃大綱圖則沒有此類條文。然而，一如申請地點的分區計劃大綱圖，涵蓋市區和新市鎮的分區計劃大綱圖的「註釋」說明頁有一項條文，規定任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合其他政府規定，則在所有地帶均屬准許用途。然而，既定的做法是這個「五年規則」並不適用於永久建築物內的用途。

20. 一名委員認為，隨着不同流動電話營運商之間的競爭日趨激烈，容許一個營運商在個別地點設置移動無線電基地電台，大有可能會促使其他營運商效法，在同一地點或附近各自設置電台以加強其流動電話覆蓋範圍。這令人關注到不良先例效應及該等用途對海濱環境造成累積性負面視覺影響的問題。該名委員詢問能否要求不同的流動電話營運商共用一個移動無線電基地電台，而主席表示這要視乎電訊管理局總監的政策。

21. 主席總結說，委員的意見是這宗申請不能獲支持。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 爲了妥善實施規劃管制，特別是對土地用途協調性和視覺影響實施管制，不宜容許把「公用事業設施裝置」用途納入「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」的第一欄，成爲有當然權利進行的用途；以及
- (b) 批准這宗申請會爲「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內同類建議立下不良先例，累積影響會很嚴重，尤以視覺方面的影響爲然。

[鄧淑明博士此時到達參加會議和陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/238 擬在劃爲「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的香港仔黃竹坑道 19 及 21 號
(香港仔內地段第 278 和 280 號)
闢設加油站，並興建准許的工業大廈
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/238C 號)

23. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一家附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。梁宏正先生亦已申報利益，因爲恒基是香港精神大使的捐贈人之一，而他是香港精神大使的執行人員。由於申請人已要求延期考慮申請，故小組委員會同意陳先生和梁先生可以留席。小組委員會得悉陳先生已就此項目暫時離席。

24. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月一日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間進行風險評估，處理消防處處長對申請提出的進一步意見。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局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。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/387 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
灣仔慶雲街 17 及 19 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/387 號)

26. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月二日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間處理政府部門對這宗申請的意見。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局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。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島馮智文先生、消防處高級消防區長(新建設課)譚棣強先生、消防處高級消防隊長(新建設課)鄭捷輝先生、屋宇署高級屋宇測量師／港島東嚴婉玲女士和屋宇署屋宇測量師／港島東彭永康先生此時獲邀出席會議。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/10-1 就劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層的核准臨時汽車展覽廳(為期兩年)(申請編號 A/H25/10)，申請延長履行規劃許可附帶條件(h)項和(j)項的時限多三個月，至二零一零年九月十八日止(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/10-1 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／港島馮智文先生表示在會上呈閱了文件第 11 頁的替代頁以供委員考慮。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景，包括下述內容：

- (i) 一如文件第 1 段和附錄 I 所詳載，申請地點涉及三宗作同一臨時汽車展覽廳用途的先前申請(編號 A/H25/2、A/H25/6 和 A/H25/9)；
- (ii) 就小組委員會於二零零三年十月十日在有條件的情況下批給為期三年許可的申請編號 A/H25/2，申請人未有履行與提供消防裝置有關的條件，而規劃許可於二零零六年十月十一日失效；
- (iii) 小組委員會於二零零六年十一月三日就編號 A/H25/6 申請批給為期三年的許可時，鑑於編號 A/H25/2 申請的條件不獲履行，故訂定了一項有時限的條件(c)項，要求申請人在六個月內提供消防裝置，否則許可會被撤銷。其後，當局根據三宗第 16A 條申請(編號 A/H25/6-1、A/H25/6-2 和 A/H25/6-3)，把履行條件(c)項的時限延長至 21 個月。其後提出的第 16A 條申請(編號 A/H25/6-4)擬把

履行條件(c)項的時限延長至 27 個月，則於二零零八年八月一日被小組委員會拒絕，而規劃許可於二零零八年八月三日被撤銷。申請人其後申請覆核小組委員會的決定。二零零八年十一月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後，同意把履行條件(c)項的時限延長至二零零九年五月十四日，並以臨時性質就有關用途批出規劃許可，許可的有效期至二零零九年十一月三日止。然而，由於申請人未能在二零零九年五月十四日或之前妥為履行條件(c)項，規劃許可再次被撤銷。二零零九年六月一日，申請人向城規會提出上訴，反對撤銷規劃許可，但城規會於二零零九年七月十七日決定不支持反對撤銷規劃許可的上訴；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (iv) 小組委員會於二零零八年十月二十四日拒絕了編號 A/H25/9 的申請，理由是申請書內並沒有足夠資料，以證明申請人會早日就申請用途提供消防裝置；
- (v) 根據編號 A/H25/10 的申請，一個銷售辦事處會從泊車範圍區分出來，並設有一條新走廊，以符合走火通道的規定。申請人亦建議無論何時申請處所泊車區的车辆數目和訪客人數分別不得超過 345 輛和 300 人。小組委員會於二零零九年十二月十八日經考慮後就該宗申請批給了為期兩年的許可，而申請人須履行文件第 1.6 段所載的條件；
- (vi) 編號 A/H25/10 申請所涉條件現時的履行狀況撮錄於文件第 1.8 段和附錄 IV。簡而言之，申請人已根據條件(d)項安裝了機械式監察系統，並已聘請一名獨立專業人士監察所設系統，擬備監察報告；根據條件(e)項聘請一名認可人士審查監察系統及就訪客人數擬備的監察報告和根據條件(f)項每兩個月提交審查報

告；以及分別根據條件(g)項和(i)項，就走火通道和消防裝置提交建議，而有關建議已獲相關政府部門接納；以及

- (vii) 編號 A/H25/10 申請的條件(h)項和(j)項，分別涉及闢設走火通道以及提供消防裝置並提交證明文件以顯示消防安全規定已獲履行，而全部安排均須在六個月內(即在二零一零年六月十八日或之前)完成。建築事務監督已於二零一零年三月五日批准了一套涵蓋申請處所的整体建築圖則，其內附載走火通道和消防安全規定(包括為泊車區安裝排煙系統)。然而，據申請人所述，基於兩個原因，實際上並不能設置排煙系統。首先，申請處所的多個部分(包括沿出口路線的部分)經安裝設施後，淨空高度將僅有 1.67 米，低於法例規定的最低高度(兩米)。其次，喉管井道必須穿越多個樓層以通往停車場上蓋的一個公共花園，該處已超出申請人的控制範圍／授權用途。就此，申請人聘請的認可人士已提交了一套經修訂的整体建築圖則，內容主要涉及刪除擬議排煙系統。由於消防處處長並沒有發出消防證書，建築事務監督於二零一零年五月十七日拒絕接納該套圖則。認可人士於二零一零年五月十九日提交了另一套整体建築圖則附連消防工程報告。據申請人所述，消防工程報告指出雖然不能安裝排煙系統，但透過闢設擬議的優化消防裝置(如煙霧偵測系統、廣播系統、閉路電視和快速感應型消防花灑)，仍然能夠達到預設規定的整体安全標準水平；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (b) 現時這宗申請擬延長履行編號 A/H25/10 申請條件(h)項和(j)項的時限多三個月，至二零一零年九月十八日止；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 6 段。地政總署港島

東區地政專員、屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組和消防處處長對這宗延長時限的申請沒有意見，他們提出的主要意見摘錄如下：

- 地政總署港島東區地政專員表示，申請人曾就展示及出售汽車的用途提出豁免申請，但於二零一零年六月三日獲告知有關申請不能進一步處理，原因是建築圖則於二零一零年五月十七日被拒批；
 - 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示，根據獲批准的整體建築圖則，走火通道的工程可於三個月內完成。對於在二零一零年五月十九日提交的經修訂整體建築圖則附連消防工程報告，當局會於二零一零年六月十五日給予答覆。消防安全委員會已定於二零一零年七月二十一日舉行會議，就擬不就泊車區提供排煙系統討論相關的消防工程報告。至於申請人提出關於淨空高度的問題，《建築物(規劃)規例》第 24 條僅適用於辦公室或居住用途。此外，兩米的淨空高度要求僅適用於喉管井道穿越出口路線的情況。除了淨空高度的問題外，當局就《建築物條例》而言，對設置排煙系統沒有意見。當局於二零一零年六月八日與認可人士聯合進行的實地視察發現，落實走火通道的地盤工程基本上已完成，正待進行小型的修正工程及提交證明文件；以及
 - 消防處處長表示，倘申請人因現時的場地限制而難以設置排煙系統，消防處處長或會考慮採納消防工程學方法，以優化的消防安全措施代替預設規定，前提是消防工程學方法不應提出低於預設規定的安全標準，而且必須獲消防處處長批准；
- (d) 灣仔民政事務專員就申請用途的臨時豁免書申請接獲了六份意見書，其中一份反對申請，一份提出意見，兩份支持申請，另外兩份則對申請沒有意見。

主要的反對理由是停車場應為香港會議展覽中心的訪客提供服務，而非作汽車展覽廳用途。一名提意見人表示關注申請用途是否已符合消防安全規例或其他安全規例的要求；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不反對這宗延長時限的申請。申請人已於二零一零年三月五日獲建築事務監督批准建築圖則，所涉內容包括走火通道和消防裝置(包括泊車區的排煙系統)的建議。自此之後，申請人已採取步驟落實核准建議。屋宇署表示走火通道的相關建築工程基本上已完成，正待進行小型的修正工程及提交證明文件。至於消防裝置方面，申請人解釋在落實過程中遇到了困難。雖然屋宇署表示《建築物(規劃)規例》的最低淨空高度要求僅適用於銷售辦事處和出口路線，但喉管井道穿越上層樓層以通往其上公共花園所引起的擁有權問題也許很難解決。在這方面，認可人士於二零一零年五月十九日提交了一套經修訂的整體建築圖則附連消防工程報告，說明何以無須闢設排煙設施。屋宇署和消防處現正處理該套整體建築圖則，將於二零一零年六月十五日給予回覆。消防安全委員會亦已定於二零一零年七月二十一日舉行會議，就擬不就泊車區提供排煙系統討論相關的消防工程報告。由於整體建築圖則既涉及走火通道建議，亦涉及消防裝置建議，而在尚未落實消防裝置建議時，認可人士不能僅為走火通道申請「建築工程竣工證明書」，因此申請人必須申請延長履行條件(h)項(關於落實走火通道)的時限，以配合履行條件(j)項(關於落實消防裝置)的時限。鑑於上述情況，並考慮到如文件第 1.8 段和附錄 IV 所詳載，申請人已採取步驟履行其他條件，倘不批准延長時限讓申請人在三個月的延長期內就經修訂的消防裝置建議取得必要許可和落實消防裝置，也許並不合理。倘小組委員會決定批准延長時限的申請，應告知申請人這是最後一次延長履行規劃許可附帶條件的時限，而小組委員會不會批准再延期，因為所批出的規劃許可僅為期兩年，而先前申請有未能履行條件及許可被撤銷的情況。至於區內人士

擔心的問題，運輸署署長對於根據編號 A/H25/10 的申請使用有關處所作臨時汽車展覽廳並沒有負面意見，而申請人亦在作出進一步努力，以履行與落實走火通道和消防裝置有關的條件。

29. 馮智文先生回應一名委員的問題時表示，申請處所的樓面面積約 8 200 平方米。根據有關規劃許可附載的條件(b)項和(c)項，申請處所泊車區的車輛數目和訪客人數無論何時均不得超過 345 輛和 300 人。該名委員留意到申請處所的樓面面積甚大，而且其內准許的車輛／訪客數目上限甚高，故表示關注消防安全的問題，特別是鑑於申請人無法提供最「理想」的消防裝置(即泊車區的排煙系統)。雖然可以為在樓宇內居住或工作的居民或工作人士安排火警演習，但並不能為前往展覽廳的訪客作出這樣的安排。由於訪客並不熟悉有關處所的布局，發生火警時會有潛在生命危險。就這點，該名委員詢問消防處處長如何能確保將於該處所設置的消防裝置是有效裝置，或在發生火警時會達到預定的消防安全水平。另一名委員亦關注上述消防安全問題，並且詢問該展覽廳和其他用途的消防裝置要求是否一樣，是否必須在有關處所的泊車區提供排煙系統，提供有關排煙系統有甚麼困難，以及有關排煙系統能否以其他消防裝置代替。

30. 消防處高級消防區長(新建設課)譚棣強先生表示，消防處致力監察社區的消防安全，並確保按照建築物／處所的擬議用途，在建築物／處所內提供適當的消防裝置。消防處發出的《最低限度之消防裝置及設備守則》(下稱「消防裝置守則」)中有列出不同種類用途的預設消防裝置規定，而消防處處長也可因應個別個案的情況，接受以消防工程學方法代替預設規定，前提是申請人能證明採用消防工程學方法所達致的整體安全水平，將會與完全履行預設規定的效果相同。消防裝置守則第 1.3 段已訂明這個彈性安排。所需消防裝置完成或裝妥後，相關申請人聘請的認可人士必須向消防處處長提交證明文件，以證明已妥為完成／設置了所需的消防裝置。為了確保消防裝置在完成／裝妥後運作正常，必須由註冊消防裝置承辦商至少每 12 個月安排保養、檢查和核證消防裝置，而消防裝置年檢的證明書必須提交予消防處處長。

31. 譚先生繼續指出，屬商業用途的展覽廳位於地庫層，其

分隔間的體積超過 7 000 立方米。根據消防裝置守則第 4.14 段，該展覽廳的消防裝置要求包括在泊車區設置排煙系統，而排煙系統的規格載列於消防裝置守則第 5.23 段。申請人聘請的認可人士於二零一零年五月十九日提交了經修訂的整體建築圖則附連消防工程報告，解釋在提供相關排煙系統方面所面對的困難，並根據消防工程學方法提出替代措施。消防處進行的實地視察發現，有關處所目前的淨空高度僅約兩米，難以設置排煙系統。至目前為止，申請人已三度修訂消防工程報告以處理消防處處長的意見。有關認可人士於二零一零年六月十日提交的最後一份經修訂消防工程報告正由消防處處長處理。消防工程報告亦包括一份消防安全管理計劃，內容必須清楚說明申請人可如何管制申請處所泊車區的訪客和車輛數目，避免超出條件(b)項和(c)項所訂定的最高限制。

32. 港島規劃專員區潔英女士補充說，申請人在提供排煙系統時亦遇到擁有權的問題，因為喉管井道必須穿越多個樓層，而入／排氣管的出口會位於停車場天台的一個公共花園，該處屬貿易發展局的管轄範圍，因此不屬申請人的控制範圍／授權用途。

33. 一名委員關注到申請人尚未履行關於落實走火通道和消防裝置的條件的情況下，該展覽廳已在運作中。另一名委員亦有同樣的關注，特別是申請人過往曾經未有履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

34. 區潔英女士回應一名委員的問題，表示倘小組委員會拒絕這宗延長時限的申請，而申請人不能在現時的時限內(即在二零一零年六月十八日或之前)履行條件(h)項和(j)項，則根據條件(1)項，編號 A/H25/10 申請的規劃許可會於同日撤銷。地政總署港島東區地政專員繼而會要求申請人中止有關的展覽廳用途，並隨即把有關處所恢復作原本的用途。

35. 一名委員詢問何以該展覽廳得以在尚未妥為闢設消防裝置的情況下運作。區潔英女士表示，先前規劃許可(編號 A/H25/6-4 申請)被撤銷時，申請人曾停止有關處所的運作。其後，申請人另行提出申請(編號 A/H25/10)。小組委員會考慮該宗申請時，認為臨時汽車展覽廳與附近的土地用途並非不相協調，而有關用途自二零零三年起已獲批給規劃許可。因

此，申請的主要問題並非土地用途，而是如何確保履行相關政府部門技術要求所涉的規劃許可附帶條件。小組委員會考慮到各方面的情況，包括相關政府部門並不反對申請，而申請人已提出多個建議處理小組委員會關注的問題，於二零零九年十二月十八日決定在有附帶條件的情況下就編號 A/H25/10 申請批給為期兩年的許可。一如條件(d)項所訂定，申請人設置機械式監察系統以控制前往泊車區的訪客數目後，展覽廳便可以運作。當局於二零一零年六月十日進行實地視察時，申請人聘請的認可人士表示申請地點基本上已闢設了申請人提出用來代替排煙系統的消防裝置，但該替代消防裝置建議是否可以接受，則由消防處處長決定。

商議部分

36. 對於展覽廳已在運作中，但申請人在履行關於提供走火通道和消防裝置的條件方面已拖延甚久，一名委員表示極為關注。就建築物地下的小型商店及服務行業用途而言，發生火警時訪客能輕易逃離處所和離開該建築物。然而，有關展覽廳位於地庫層，其地盤面積甚大，場內有大量汽車(最多 345 輛)和訪客(最多 300 人)。有關處所一旦發生火警，可能會導致人命損失。有鑑於上述情況，該名委員並不支持延長時限的申請。

37. 另一名委員詢問消防裝置的落實問題是否無法解決，若然，則不應批准延長時限的申請。倘小組委員會決定批准延長時限的申請，該名委員認為鑑於申請人過往記錄欠佳，而且消防安全的問題受到關注，這應是最後一次延長履行條件的時限。譚棣強先生表示，申請人就泊車區設置排煙系統時遇到淨空高度和擁有權的問題。然而，一如會上較早前解釋，消防處處長考慮每宗個案的消防安全要求時，一直採用靈活務實的做法。倘申請人在履行消防裝置守則的預設規定時遇上困難，消防處處長或會考慮接受消防工程學方法，前提是有關方法不會採用較低標準。在這方面，申請人聘請的認可人士已提交經修訂的消防工程報告，以證明優化消防裝置建議是能代替排煙系統的可行方案。對經修訂消防工程報告進行的初步查核顯示，優化消防裝置建議基本上可以接受。

38. 一名委員留意到該展覽廳曾一度停止運作，詢問現時的運作有否取得城規會的規劃許可。秘書指出，申請人在先前的

規劃許可被撤銷後曾停止展覽廳的運作。然而，申請人已另行提出申請(編號 A/H25/10)，該申請於二零零九年十二月十八日獲小組委員會在有條件的情況下批准。申請人取得規劃許可，並如港島規劃專員較早前於會上所解釋履行了條件(d)項後，展覽廳再度投入運作。鑑於這點，該名委員認為小組委員會就目前的運作批出規劃許可時，應該已充分考慮消防安全的問題。

39. 同一名委員留意到規劃署於文件第 7.5 段提出，倘小組委員會批准延長時限的申請，將會是最後一次延長履行規劃許可附帶條件的時限。該名委員詢問這項建議能否執行，秘書答稱可以。就鄉郊地區的分區計劃大綱圖所涵蓋的地區，當局批准臨時用途的申請時，一般會訂定適當的條件，包括撤銷許可條文，以確保臨時用途不會對附近地區造成不當的環境影響及滋擾。對於先前曾兩次或以上被撤銷許可的個案，既定做法是在指引性質的條款中向申請人清楚說明，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，日後提出的任何申請均不會獲從寬考慮。在一些延長時限個案中，指引性質的條款明確表示該次是最後一次延長履行規劃許可附帶條件的時限，而當局不會再延長時限。

40. 同一名委員表示申請人已持續作出努力落實消防裝置。對於消防安全的問題，該名委員留意到與走火通道和替代消防裝置建議有關的工程基本上已完成。未解決的事宜主要涉及由屋宇署批准經修訂的整體建築圖則和由消防處處長批准經修訂的消防工程報告，以及申請人其後提交證明文件，以證明有關工程已經完成。消防處處長看來極可能會接納申請人建議的替代消防裝置。就申請人或會繼續延遲提供消防裝置所引起的關注，秘書已解釋最後一次批准延長履行時限的建議是可以執行的。鑑於以上所述，該名委員認為這宗延長時限的申請可以獲得批准，但要向申請人清楚說明，這次是小組委員會最後一次批准延長履行附帶條件的時限。

41. 然而，一名委員重申較早前在會上表示不支持延長時限申請的立場。就處理規劃申請而言，申請人必須提交所有相關技術評估以符合相關政府部門的要求，小組委員會才能批出規劃許可。然而，就此個案而言，替代消防裝置建議並未獲消防處處長接納。秘書指出，小組委員會於二零零九年十二月十八

日批准編號 A/H25/10 的申請時，已充分考慮相關因素，包括申請人提交的所有技術評估及政府部門對申請的意見。這宗第 16A 條申請並非旨在就擬議用途尋求規劃許可，而是就履行申請附載的條件(h)項和(j)項的時限申請延長多三個月，因為申請人在落實原本的擬議消防裝置時遇到了困難，而消防處處長和屋宇署仍分別在處理替代消防裝置建議和經修訂的整體建築圖則。

42. 兩名委員表示申請人已作出努力落實消防裝置，因此同意最後一次批准延長履行條件(h)項和(j)項的時限。然而，其中一名委員留意到消防安全委員會已定於二零一零年七月二十一日舉行會議，就擬不提供排煙系統考慮經修訂的消防工程報告，故詢問應否給予較短的履行期限而非所申請的三個月，以向申請人清楚表明須盡快履行有關條件，這樣做亦是考慮到消防安全的問題受關注。

43. 譚棣強先生回應時表示，倘消防處處長接納經修訂的消防工程報告，便沒有需要把其提交予消防安全委員會，以供委員會在二零一零年七月二十一日舉行的會議上考慮。當局曾在二零一零年六月八日進行實地視察，據觀察所得，申請地點基本上已闢設了擬議的替代消防裝置。然而，消防處處長尚未批准經修訂的消防工程報告，包括消防安全管理計劃。倘經修訂的消防工程報告獲得批准，申請人聘請的認可人士亦須提交證明文件，以證明核准消防裝置建議已妥為完成／設置。譚先生認為申請人申請延長時限三個月是合理的。屋宇署高級屋宇測量師／港島東嚴婉玲女士表示，相關的認可人士必須提交證明文件，以證明相關的建築工程已根據核准圖則完成。近期進行的一次實地視察發現，落實走火通道的地盤工程基本上已完成，正待進行小型的修正工程及提交證明文件。建築事務監督會在 14 天內處理提交的「建築工程竣工證明書」的申請。嚴婉玲女士回應一名委員的問題，表示根據辦事處的記錄，有關個案先前並未提交予消防安全委員會，以供該委員會在其會議上考慮。委員備悉相關政府部門的意見，認為倘申請獲得批准，無須縮短延長期。

44. 主席總結說，大多數委員都認為可以批准這宗申請，延長履行條件(h)項和(j)項的時限多三個月，而這會是最後一次批准延長履行規劃許可附帶條件的時限。

45. 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，延長履行規劃許可附帶條件(h)項和(j)項的時限多三個月，至二零一零年九月十八日止，並附加下列條件：

- (a) 不得在有關處所內舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的车辆數目無論何時均不得超過 345 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過 300 人；
- (d) 在進行擬議用途之前，按申請人的建議安裝機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求，以及申請人須聘請一名獨立專業人士監察所設系統，每月擬備監察報告；
- (e) 按申請人的建議，聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統及就申請處所泊車區的訪客人數擬備的監察報告；
- (f) 就上述(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否違規情況，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年九月十八日或之前)闢設走火通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年九月十八日或之前)提供消防裝置，並提交證明文件以顯示消防安全規定已獲履行，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶

條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須在三個月的延長期內履行規劃許可附帶條件(g)項和(h)項。這次是小組委員會最後一次延長履行規劃許可附帶條件的時限，小組委員會不會批准再延長時限；
- (b) 倘現時批給的規劃許可再次因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人日後提交的任何規劃申請均不會獲從寬考慮；
- (c) 須留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組關於按照相關守則設置消防員升降機的意見；
- (d) 須留意消防處處長關於為申請處所整個範圍設置消防裝置的意見；
- (e) 須向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書；以及
- (f) 須留意環境保護署署長的意見，即經營者應在必要時才啓動車輛引擎，並在使用車輛後隨即關掉引擎，盡量減少展覽廳內的空氣污染物，以及應參考《管制停車場的空氣污染》專業守則(《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第2/96號)。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島馮智文先生、消防處高級消防區長(新建設課)譚棣強先生、消防處高級消防隊長(新建設課)鄭捷輝先生、屋宇署高級屋宇測量師／港島東嚴婉玲女士和屋宇署屋宇測量師／港島東彭永康先

生出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

[此時小休三分鐘。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超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/K4/59 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
石硤尾白田街及窩仔街交界處
闢建宗教機構(華人廟宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/59 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[李行偉教授此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的宗教機構(華人廟宇)用途；
- (c) 政府部門的意見—相關政府政策局／部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲一份由石硤尾邨第22座互助委員會提交的公眾意見書。提意見人認為申請地點應用作休憩用地而非鼓吹迷信的宗教機

構；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議廟宇是原址重建在石硤尾存在超過 40 年的一座已拆卸廟宇。申請地點涉及兩宗先前就同一用途而獲批准的申請(編號 A/K4/37 及 A/K4/56)。正如文件第 1.5 段所詳載，與上次獲批准的計劃(編號 A/K4/56)相比，是次的申請涉及增加擬議廟宇的總樓面面積，由 27.2 平方米增至 105.93 平方米，而地盤面積、布局及建築物高度則並無改變。自先前的申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。申請地點的面積為 521.7 平方米，主要為申請人將按香港房屋委員會的要求而管理的人造斜坡及樓梯。擬議單層廟宇的總樓面面積為 105.93 平方米，地積比率為 0.203 倍，而上蓋面積則為 20.3%，其發展密度屬於小規模，在這區並非不可接受。主水平基準上 28.4 米的擬議建築物高度亦沒有超逾分區計劃大綱圖就有關的「住宅(甲類)」地帶所訂明的主水平基準上 30 米的建築物高度限制。在是次申請中增加擬議廟宇總樓面面積的建議，旨在於廟宇內提供足夠地方供善信使用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議廟宇不會造成重大的視覺及景觀影響。此外，該廟宇亦不會對附近地區造成重大的交通及環境影響。當局認為擬議廟宇與附近主要作住宅及政府、機構或社區用途的地區並非不相協調。申請人表示擬議廟宇不會進行商業活動，也不會安放靈位牌和作靈灰安置所用途，亦不會存放載有人類骸骨的金塔。環境保護署署長表示，因擬議廟宇的運作而造成的潛在環境影響可藉有關環境法例規管。至於有關的公眾意見，當局認為以人造斜坡為主的申請地點不適合作休憩用地用途。此外，現時附近亦有兩塊公眾休憩用地，分別為偉智街遊樂場及巴域街休憩處，可供該區居民使用。

48. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十一日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木和代償栽種計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 開放廟宇及花園供公眾使用；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須就申請地點的擬議廟宇申請短期租約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須在展開建築工程前委任一名認可人士提交建築圖則，以供審批；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須評估擬議廟宇構築物侵佔現有斜坡所造成的影響，作為設計及施工的考慮因素。認可人士提交予屋宇署審批的地盤平整圖及地基平面圖應收納所需的斜坡改善／鞏固工程；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即須在有需要時落實區內排污改善工程。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[李行偉教授此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生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/KC/354 在劃為「休憩用地」地帶的
葵涌大窩口道政府土地
闢建宗教機構(廟宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/354 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 宗教機構(廟宇)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在有關申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見，葵青民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關廟宇自一九五八年起已存在於葵涌，為市民提供拜「地主」的地方。申請地點部分土地涉及一宗先前獲批准作華人廟宇用途的申請(編號 A/KC/85)，該廟宇所佔的地盤面積為 280 平方米，而上蓋面積則為 50 平方米。當局其後於一九九一年處理一宗作廟宇用途的短期租約申請時，廟宇的地盤面積及上蓋面積分別增至

380 平方米和 166.3 平方米。在最近的實地視察中，荃灣葵青地政專員注意到有關的地盤面積及上蓋面積分別再增加 12 平方米和 99.7 平方米，達至 392 平方米和 266 平方米。由於廟宇已建於申請地點上，是次申請旨在把廟宇建成後的情況納入法定規管。廟宇位於「休憩用地」地帶內，而且地勢陡峭。在「休憩用地」地帶內適合作休憩用途的土地範圍已落實為該項用途。當局無意把申請地點發展作休憩用地用途。根據《香港規劃標準與準則》，葵涌區的休憩用地供應比起該區所需的休憩用地多出約八公頃。因此，廟宇的地盤面積與先前獲批准的計劃(編號 A/KC/85)相比增加 112 平方米，不會對區內的休憩用地供應造成負面影響。就此，康樂及文化事務署署長不反對這宗申請。由於廟宇的地盤面積及上蓋面積增加不涉及額外的地盤平整工程或砍伐樹木，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請並無負面意見。申請人表示廟宇不會作商業活動及靈灰安置所用途，亦不會存放載有人類骸骨的金塔和安放先人的靈位牌。繼續把申請地點作廟宇用途不會對附近地區造成重大的交通、環境、視覺及景觀影響。

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。有關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(即二零一零年十二月十一日或之前)就申請處所提交及落實消防裝置建議，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(a)項，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) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請短期租約以實施廟宇用途。申請人亦須履行相關法例的規定及有關政府部門的要求，當局才會進一步考慮把廚房及廁所納入法定規管內；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲了向申請處所供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段的問題)，並須負責私人地段的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署的要求；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解爲根據《建築物條例》，申請地點上的違例建築工程視作可獲接納，因此所有違例建築物均須移走。此外，申請人須委任一名認可人士統籌任何新建築工程。經考慮申請地點並非緊連指明街道這項地形特徵後，當局認爲有關的發展潛力(例如建築物高度、最大上蓋面積及最高地積比率)須按《建築物(規劃)規例》第 19(3)條的規定由建築事務監督釐定；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須就擬議構築物提交載有消防裝置建議的相關平面圖，並須參考下列規定：
 - (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和 EN 1838 爲整幢建築物提供足夠的應急照明設施；
 - (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分及消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向和出口指示牌；
 - (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002+A2:2008 及消防處通函第 1/2009 號爲整幢建築物提供火警警報系統。每個喉轆放置

地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 提供改裝喉轆系統連兩立方米的消防水缸，並須有足夠的喉轆，以確保可用長度不超過 30 米的喉轆膠喉接達每幢建築物的任何部分。消防水缸、消防泵及喉轆的所在位置須在圖則上清楚標示；
 - (v) 按佔用用途的需要提供以人手操作的認可手提器具，有關器具的所在位置須在圖則上清楚標示；
 - (vi) 整幢建築物均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。佔用用途的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口及花灑控制閥組須在圖則上清楚註明；
 - (vii) 倘申請人擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須以適當方式維修保養申請地點範圍內的構築物。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/355

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 89 號葵匯工業大廈地下 1 號工作間經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/355 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生表示文件第 7 頁的替代頁已於二零一零年六月十日送交委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 現有工業大廈地下的商店及服務行業(地產代理)用途；
- (c) 政府部門的意見—相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在有關申請的法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而葵青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 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與有關工業大廈的用途並非不相協調，該工業大廈的上層主要作工業用途及與工業機構／貿易行／食品公司有關的辦公室用途。申請用途涉及的樓面面積約為 14.02 平方米，其規模細小，不大可能對附近地區造成負面的交通或環境影響。申請用途在消防安全、交通及環境影響方面亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所載規定。為此，運輸署署長及環境保護署署長並不反對這宗申請。該工業大廈地下的合計商用樓面面積(包括申請用途涉及的面積)並未超過最大准許限制 460 平方米。為此，消防處處長並不反對這宗申請。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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。有關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(即二零一零年十二月十一日或之前)就申請處所提交及落實消防裝置建議，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(a)項，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) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請短期豁免書，以准許把申請處所作擬議用途；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西有關須遵守《建築物條例》規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/524 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角西洋菜南街 14 至 24 號
榮華大樓 3 樓 D 室開設訓練中心
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/524 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 訓練中心用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人對申請並無意見；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。訓練中心與該大廈現有的混合用途及附近主要屬於混合商業／住宅性質的土地用途並非不相協調。訓練中心的樓面面積約為 57.92 平方米，其規模細小，因此預計不會對基礎設施和鄰近地區造成重大的影響。訓練中心會協助在職人士提升其技術水平並鼓勵他們持續發展。僱員再培訓局表示，申請人已提交申請，以期成為委任的特定服務培訓機構。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 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。有關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(即二零一零年十二月十一日或之前)就申請處所提交及落實消防裝置建議，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(a)項，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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議的用途更改提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即日後的經營者應確保有關用途符合相關環境污染管制條例的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/9 擬在劃為「商業(2)」地帶的
九龍灣啓興道 1 至 5 號
(新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號)
進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及
服務行業用途)，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/K22/9D 號)

63. 秘書表示這宗申請由會德豐地產有限公司的附屬公司提交。陸觀豪先生是會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，已就此項目申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意陸先生可以留席。

64. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月三日要求延期三個星期考慮申請，因為申請人接獲政府部門和公眾的意見後，正為修訂計劃定稿。

65. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局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。此外，小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；而由於已合共給予八個月的時間，故除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/270 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘金巴倫道 43 號(新九龍內地段第 741 號)
開設學校(幼稚園暨幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/270 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園暨幼兒中心)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲七份公眾意見書。六名提意見人反對申請，主要理由是附近已有太多學校；擬議學校用途偏離了該「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；以及擬議幼稚園暨幼兒中心會令交通擠塞惡化，以及引致道路安全、噪音污染、空氣污染和公眾安全的問題，亦會令生活環境質素下降。一名提意見人同意有關建議，但表示關注消防裝置和交通擠塞的相關問題；
- (e) 在進一步資料的法定公布期內接獲兩份表示反對申請的公眾意見書，主要反對理由包括交通、道路安全和學生安全的問題、噪音影響、干擾現有寧靜環境及涉嫌侵佔非建築用地；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議幼稚園暨幼兒中心大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 23「擬在九

龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心而提出的規劃申請」。由於學校用途在申請地點附近十分普遍，故擬議幼稚園暨幼兒中心與附近的發展並非不相協調。對於場內提供的泊車和上落客貨設施及有關設施的擬議布局，運輸署署長認為可以接受。預計該區的交通、環境和基建設施不會受到重大的負面影響。在這方面，運輸署署長、警務處處長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、渠務署總工程師／九龍及新界南和水務署總工程師／發展(2)對申請沒有反對或負面意見。擬議幼稚園暨幼兒中心的建築結構安全、消防安全和內部布局的技術要求，可在提交建築圖則及／或申請學校牌照的階段進一步考慮。就此，倘小組委員會決定批准申請，文件第 12.2 段就上述問題建議附加規劃許可附帶條件(a)項和指引性質的條款(a)及(b)項。至於反對申請的公眾意見書內提出的問題，相關政府政策局／部門，包括教育局局長、運輸署署長、環保署署長和警務處處長，均對申請沒有反對或負面意見。

67. 黎定國先生在回應一名委員的問題時表示，據申請人所述，申請地點現有的兩層空置建築物會改建為擬議幼稚園暨幼兒中心，而申請地點西南角的單層構築物則會清拆。當局已徵詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，辦事處對申請沒有意見。

商議部分

68. 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二零一四年六月十一日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 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；
- (b) 就擬議發展設計並提供停車設施、上落客貨空間、避車處和停車場布局，而有關情況必須符合運輸署

署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須委任認可人士／註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》；
- (b) 向教育局註冊組和學前服務聯合辦事處查詢擬議幼稚園暨幼兒中心根據《教育條例》和《教育規例》的學校註冊程序；
- (c) 課室等易受噪音影響用途的設計盡可能不要面向鐵路；
- (d) 就擬議發展的契約事宜徵詢地政總署的意見；
- (e) 倘無法避免要清除現有的朴樹，首要獲地政總署同意；以及
- (f) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/100 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍界限街 170C、170D、170E 及 170F 號(九龍內地段第 3227 號 C、D、E 及 F 分段)的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 85.12 米，以作准許的住宅用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/100 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及一宗由同一申請人提交的先前申請(編號 A/K7/92)，擬把申請地點的准許住宅用途的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米。小組委員會於二零零九年七月二十四日拒絕了編號 A/K7/92 的申請，理由載於文件第 5.1 段。編號 A/K7/92 的申請進行覆核時，申請人建議把住宅發展的建築物高度減低 2.75 米至主水平基準上 86.72 米。二零一零年二月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後，決定把申請地點的建築物高度限制放寬三米，即由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米。申請人於二零一零年四月二十三日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城規會上述的決定；
- (b) 擬把申請地點的准許住宅用途的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬 5.12 米(6.4%)至主水平基準上 85.12 米；
- (c) 如文件第 9 段所詳載，相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內接獲 19 份公眾意見書。提意見人是一名九龍城區議員、藍馬豪庭業主委員會主席和 17 名個別人士。其中 17 名提意見人反對申請，主要理由涉及空氣質素、空氣流通和交通噪音問題，以及高層建築物的屏風效應和不良的先例效應。此外，亦有人關注該區的低層住宅特色會受到影響；景觀和天然光線透射會受到阻擋，以及現有公共設施會負荷過重。兩名提意見人並沒有表示反對申請，但表示關注類似的問題；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請：

— 申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，位於低至中密度的住宅區，毗鄰住宅發展藍馬豪庭除外，其建築物高度為主水平基準上 123.5 米(天台水平)，在該區而言屬極高的建築物，因為附近地區現有建築物的高度約為主水平基準上 20 米至 50 米。在何文田分區計劃大綱圖上，「住宅(乙類)」地帶(包括申請地點)訂定的最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，目的是令建築物的高度可和諧銜接，保留現有市貌，並盡量減低過高建築物造成的空氣流通問題。當局制定高度限制時，是估計把建築物高度限制設於主水平基準上 80 米，照理可達到 5 倍地積比率，所考慮的因素包括根據《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位、康樂和會所設施，以及根據契約作出後移安排；

— 建築事務監督於二零零九年九月就申請地點的一項擬議住宅發展批准了一套建築圖則。核准建築圖則展示了樓高 20 層的住宅發展，高度為主水平基準上 80 米(天台水平)，住用樓層高 3.05 米，整體住用總樓面面積為 3 788 平方米，地積比率為 4.92 倍(即較分區計劃大綱圖所訂定的最高地積比率 5 倍減少 60 平方米的總樓面面積)，並且沿界限街後移六米及沿

擬議發展另外三面作出後移安排；

- 城規會在覆核編號 A/K7/92 的申請時，考慮到申請地點的特殊地盤情況和限制、擬議發展的後移規定，以及申請人有作出努力把擬議住宅發展的建築物高度減至主水平基準上 86.72 米，決定可略為放寬建築物高度達三米(由核准建築圖則所顯示的主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米)，讓申請人能夠容納餘下的 60 平方米總樓面面積，並能盡用分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積；
- 在現時這宗申請，申請人建議把申請地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 85.12 米，以盡用申請地點的發展潛力(即地積比率 5 倍)，並提供泊車設施和場內上落客貨設施所需的水平，以免干擾界限街沿路的交通。與先前的核准計劃(編號 A/K7/92)相比，現時計劃的建築物高度由主水平基準上 83 米增加 2.12 米(2.55%)至主水平基準上 85.12 米。然而，申請人並沒有解釋為何建築物高度放寬至主水平基準上 83 米仍不能容納餘下的 60 平方米總樓面面積，因此沒有解決城規會關注的問題；
- 城規會在覆核編號 A/K7/92 的申請時，一名城規會委員曾表示申請人並未證明在申請地點採用地庫發展方案並不可行。在現時這宗申請中，申請人聲稱把電力變壓房遷往地庫水平並不可行，但卻沒有研究以其他設計方案處理城規會關注的問題，例如根據放寬至主水平基準上 83 米的建築物高度，把擬議停車場、上落客貨設施和其他用途(如機房)設於地庫水平。雖然申請人建議在申請地點栽種植物及進行綠化，但並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- 自批准覆核申請(編號 A/K7/92)以來，規劃情

況並沒有改變。由於維持建築物高度輪廓的完整性甚為重要，加上考慮到上述的規劃評估，倘批准這宗申請，會為「住宅(乙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，有 19 份公眾意見書反對申請或擔心申請會造成問題，理由載於文件第 10 段。

[鄧淑明博士此時離席。]

71. 黎定國先生在回應主席提出的問題時提述文件第 1.2 段和繪圖 A-10，表示與先前的核准計劃(編號 A/K7/92)相比，現時這宗申請的住用樓層高度由 3.15 米減少 0.1 米至 3.05 米。然而，擬議住宅發展的布局和樓層用途並無改變。

72. 黎先生繼續指出，申請人的代表向城規會秘書提交了一封註明日期為二零一零年六月十日的信件，該信已於會上呈閱供委員考慮。申請人代表在信中指出的問題之一，是規劃署的立場前後不一。簡單來說，根據覆核申請(編號 A/K7/92)的會議記錄，規劃署在制定建築物高度限制時，是估計把高度限制設於主水平基準上 80 米，「住宅(乙類)」用地可達到最高的 5 倍地積比率而無須設置地庫。因此，申請人的合法期望是於申請地點進行擬議發展是無須設置地庫。然而，規劃署於文件第 11.6 段表示，申請人在現時這宗申請中並沒有研究其他設計方案，例如把擬議發展的一些用途設於地庫水平。申請人代表進一步指出，他們已研究了很多其他設計，包括地庫方案，但並不能鑑定一個方案，是既能符合城規會／政府的所有規定，同時仍能達致第 17 條覆核申請(編號 A/K7/92)核准計劃包含的公眾規劃增益／設計優點。黎先生表示，正如文件第 11.4 段和載於文件附錄 III 的相關會議記錄所述，城規會決定把申請地點的建築物高度限制放寬三米至主水平基準上 83 米時，考慮的因素已包括這宗個案的特別情況。

73. 秘書在回應一名委員的提問時表示，小組委員會於二零零九年七月二十四日考慮先前的申請(編號 A/K7/92)時，留意到當時已有一套核准建築圖則，顯示按照主水平基準上 80 米的建築物高度限制，足可以在申請地點進行合理的發展，而拒絕申請是基於文件第 5.1 段的理由。在編號 A/K7/92 的申請進行覆核時，申請人有作出努力，把擬議發展的建築物高度由主

水平基準上 89.47 米減至主水平基準上 86.72 米。申請人亦表示，由於地盤限制及申請地點面積細小，並不能盡用分區計劃大綱圖就申請地點所准許的發展潛力(即地積比率 5 倍)，而核准建築圖則未能容納 60 平方米的總樓面面積。就此，委員認為，在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時，已基於一個前提，即按照建築物高度限制，可以達致個別用地的准許發展潛力。由於此個案情況特殊，城規會同意把申請地點的建築物高度限制放寬三米至主水平基準上 83 米，讓申請人能在申請地點容納餘下的 60 平方米，同時大致上維持有關設計。申請人已針對城規會就申請編號 A/K7/92 作出的決定提出上訴，同時亦提出這宗申請，建議把申請地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 85.12 米。委員需要考慮有沒有足夠理據支持把限制略為放寬的建議。對於申請人的代表在其註明日期為二零一零年六月十日的信中聲稱規劃署立場前後不一，文件第 11.6 段引述了一名城規會委員在覆核申請編號 A/K7/92 的會議上表達的意見，該名委員表示申請人並沒有證明就申請地點採用地庫發展方案並不可行。然而，申請人在現時這宗申請並沒有研究其他設計方案解決上述問題。規劃署則基於文件第 12.1 段所載的理由，並不支持現時這宗申請。

74. 一名委員留意到現時計劃的建築物高度為主水平基準上 85.12 米，較經放寬的建築物高度(主水平基準上 83 米)僅高出 2.12 米，認為要比較擬議發展在該兩個高度水平的視覺影響也許並不容易。該名委員詢問有沒有任何準則以供考慮略為放寬建築物高度限制的申請。秘書表示在分區計劃大綱圖制定建築物高度限制屬概略性質。然而，為配合個別用地的情況，該「住宅(乙類)」地帶的「註釋」收納了一項略為放寬限制的條文。該條文主要有兩個目的。第一個目的是鼓勵提出具備規劃和設計優點的發展／重建項目，例如採用具創意的建築物設計以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是不得破壞景觀／引致不良的視覺效果；在建築物之間保持距離，以加強空氣／視覺方面的滲透度等。第二個目的則為配合涉及地盤限制的個案，容許透過第 16 條規劃申請制度向城規會提出申請，以達致分區計劃大綱圖對有關地點所准許的發展密度。考慮略為放寬建築物高度限制申請的準則載列於分區計劃大綱圖《說明書》第 7.5 段，並透過投影機向委員展示。城規會在考慮覆核申請(編號 A/K7/92)時，認為規劃和設計方面的優點未必足以支持放寬限制，但可以把申請地點的建築物高度限制略

為放寬三米，讓申請人能在申請地點容納餘下的 60 平方米總樓面面積，以盡用發展潛力，而鑑於地盤限制，高度限制設於主水平基準上 80 米並不能容納餘下的 60 平方米總樓面面積。

75. 一名委員表示城規會已根據編號 A/K7/92 的申請，同意把申請地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 83 米。然而，現時的申請書內並沒有足夠理據，支持把建築物高度進一步略為放寬至主水平基準上 85.12 米的建議。

商議部分

76. 一些委員意見相同，認為申請書內沒有足夠的理據支持把限制略為放寬的建議。一名委員表示，現時計劃的建築物高度較經放寬的建築物高度(主水平基準上 83 米)僅高出 2.12 米，申請人可以減低例如擬議會所、住用樓層、地下大堂或申請地點其他用途的樓層高度，從而按照經放寬的建築物高度(主水平基準上 83 米)盡用申請地點的發展潛力。另一名委員認為城規會為該區制定高度限制時已考慮不同的因素。原則上來說，除非略為放寬建築物高度限制的建議有有力而充分的理據支持，否則應遵從分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制。現時的申請書並沒有提出有力的規劃理據和設計優點以支持把限制略為放寬的建議，因此不能支持申請。另一名委員持相同意見，並不支持申請。

77. 主席作出總結，表示委員認為不能支持申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 申請人並沒有證明不能根據准許的建築物高度(主水平基準上 83 米)進行擬議重建。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/99 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍界限街 108C 號地下(新九龍內地段第 2323 號)
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/99 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名九龍城區議員提交的公眾意見。提意見人表示接獲很多區內居民的投訴。他們關注該區補習學校供過於求的情況，因此強烈反對在該區增設補習學校，認為此舉會令衛生、交通、噪音及滋擾問題惡化，影響建築物管理及治安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不支持這宗申請。前往擬議補習學校須經所涉住宅發展界限街的側面入口的公共大門及住宅發展內的公共通道，該通道是與住宅發展的居民共用。這個出入安排會為同一住宅發展的居民帶來滋擾。因此，現行申請的擬議補習學校不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 40「擬作補習學校用途的申請」，理由是其入口與樓宇的住用部分並非分隔，會對所涉住宅樓宇的居民造成騷擾或滋擾。小組委員會先前已拒絕了五宗作補習學校的

同類申請。這五宗申請均涉及申請處所通道是與相關樓宇的居民共用。批准這宗申請會為區內住宅樓宇內沒有獨立通道由公用道路到達申請處所的其他作補習學校的同類申請立下不良先例。此外，有一份公眾意見表示很多區內居民強烈反對在該區增設補習學校，理由載於文件第 10.2 段。

80. 在回應一名委員的問題時，黎定國先生表示申請處所位於界限街 108C 號現時一幢樓高三層的住宅樓宇的地下，雖然根據文件圖 A-5 所示，它位於地面數級樓梯以上的水平。申請處所已擺設家具作擬議補習學校，而同一樓宇的一樓及二樓則分別作住用用途及安老院。二樓的安老院沒有已取得城規會的規劃許可的記錄。

81. 另一名委員備悉拒絕這宗申請的其中一個理由是擬議補習學校會造成不良先例的效應。不過，西區的住宅樓宇較低層有很多補習學校。主席表示視乎個別分區計劃大綱圖的特定條文，在「住宅(甲類)」地帶內的樓宇最低三層及現有樓宇特別設計的非住用部分，一些非住用用途(例如學校、商店及服務行業及食肆等)一般屬經常准許的用途。不過，所涉處所位於「住宅(乙類)」地帶，而根據「註釋」，非設於特別設計的獨立校舍的「學校」用途屬第二欄用途，因此須向城規會申請規劃許可。城規會於二零零八年二月頒布一套規劃指引，載列評估申請作補習學校的主要規劃準則。補習學校如位於住宅樓宇或商住樓宇的住用部分，其擬議通道必須與其所在樓宇的住用部分分隔，以盡量減少對同一樓宇內的居民所造成的騷擾或滋擾。除非申請人能提出實際可行的建議，以證明擬議補習學校不會對同一樓宇內的居民造成滋擾，城規會一般不會支持經由住宅發展的公用地方進出補習學校。

商議部分

82. 主席表示，所涉住宅樓宇的一樓現時作住用用途。由於有關用地劃為「住宅(乙類)」地帶，而「分層住宅」用途屬經常准許的用途，二樓的安老院也可隨時改為住用用途。由於前往擬議補習學校須經住宅發展內的公共大門及公共通道，這個出入安排會為同一樓宇的居民帶來滋擾。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 40。

83. 一名委員不支持這宗申請，但對文件第 7.2 段所示關於同一樓宇二樓的現有安老院未取得規劃許可表示關注。秘書表示，如有關用途是《城市規劃條例》所容忍的「現有用途」，便無須取得城規會的規劃許可。不過，當局手頭上沒有資料以確定相關安老院是否「現有用途」。關於契約方面，地政總署助理署長(九龍)林惠霞女士表示，相關處所的契約容許搭建「一幢歐洲式的住用房屋」。至於相關安老院是否為契約所容許，或須徵詢法律意見。在回應同一名委員的詢問時，主席表示，規管市區及新市鎮地區的違例用途的工作，通常會透過契約及處理建築圖則進行。

84. 委員普遍認為不應支持這宗申請，理由是擬議補習學校的出入安排會騷擾同一住宅樓宇的居民。委員接着審閱文件第 12.1 段所述關於拒絕這宗申請的理由，並同意有關理由實屬恰當。

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議補習學校會對區內居民造成騷擾或滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區在住宅樓宇內作補習學校的同類申請立下不良先例。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/237

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
紅磡鶴園東街 3 號衛安中心 10 樓
2、3、4 及 5 號工場開設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/237B 號)

86. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年五月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為他正整理有關同一幢樓宇內其他工場單位業主贊同進行整幢改裝的意見，以便落實政

府就活化工業樓宇所訂的政策。如整幢改裝工程未能獲得所有業主同意，申請人會重新提出這宗申請。若撤回目前這宗申請，會令相關政府部門浪費處理申請的人力資源。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意當局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，否則小組委員會不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生此時離席。]

[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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/197 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗大有街 36 號及爵祿街 21 至 25 號
華興工業大廈地下 E8 號工場
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/197 號)

簡介和提問部分

88. 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) 擬在現有工業大廈地下進行臨時商店及服務行業用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提

出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而黃大仙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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議臨時商店及服務行業用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的城規會規劃指引編號 22D 的規定。擬在新蒲崗商貿區和同一幢工業樓宇地下的其他工場單位進行商店及服務行業用途的同類申請曾獲批給許可。擬議臨時商店及服務行業用途與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調。此外，申請用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇內和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。該幢樓宇地面一層的合計商用樓面面積沒有超過最大准許面積 230 平方米。小組委員會如決定批准申請，則建議批給為期三年的臨時許可，而非申請所要求的五年，以便密切監察在該幢樓宇地面一層進行商店及服務行業用途的情況。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年六月十一日止。這項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(即二零一零年十二月十一日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

91. 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(為期三年)，是讓小組委員會可密切監察在有關工業樓宇地面一層進行商店及服務行業用途的情況；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (c) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》關於提供足夠衛生設備、殘疾人士通道及設施和分隔毗連處所的耐火結構的規定；
- (d) 遵守《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (e) 就《食物業規例》中經營食物業所需的食物業牌照，徵詢食物環境衛生署的意見。

[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。杜女士此時離席。]

[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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/613 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘成業街 18 號新怡生工業大廈 1 樓
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/613 號)

簡介和提問部分

92. 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) 擬議商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，表示支持／不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議陳列室用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內的用途可有更多彈性安排，前提是有關用途在消防安全和環境方面不得造成負面影響。有關申請亦符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的城規會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 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二零一二年六月十一日止。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。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，須提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所擬進行的商店及服務行業(陳列室)用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途和改建工程的建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 按火警逃生途徑守則表 2 的規定為樓層設置出口路線，並遵循現行的《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和火警逃生途徑守則第 15 段的規定重新評估所設的疏散數值；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8 段的規定，在申請處所與樓宇其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆／板；
 - (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，提供殘疾人士通道和設施；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即擬進行的陳列室用途應與主要的工業用途相關。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/97 在劃為「鄉村式發展」地帶的
觀塘鯉魚門海傍道中 45 號海濱學校
進行臨時機構用途(未另有列明者)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/97 號)

96. 秘書說，這宗申請由民政事務總署觀塘民政事務專員提交。民政事務總署助理署長曾裕彤先生已就此議項申報利益。小組委員會備悉曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。

97. 劉文君女士亦已就此議項申報利益，因為其父母的辦公室位於油塘。小組委員會認為劉女士所涉的利益關係不大，同意她可留在會議席上。

簡介和提問部分

98. 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) 擬議臨時機構用途(未另有列明者)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 11 份公眾意見，當中有 10 名提意見人支持申請，包括一名觀塘區議員、一名觀塘南分區委員會委員和鯉魚門街坊福利會主席。他們主要認為申請處所具歷史價值，擬議用途因而應保存該處的原有面貌。此外，申請處所日後的社區用途應可改善區內的整體情況，例如保存鯉魚門的歷史以及推廣藝術文化和成人教育。另一名提意見人表示擬議用途的資料不足，難以就申請提出意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。有關建議不涉及在申請處所進行發展或重建計劃。教育局局長表示，位於申請處所的前海濱學校自二零零八年九月起停辦。由於申請處所不宜再作學校／教育用途，有關用地已歸還地政總署九龍東區地政專員處理。把申請處所用作社區用途可令公眾受惠，亦可增加市民對該區的歸屬感。此外，擬在申請處所地面一層設置的會議室亦可供區內人士舉行會議和小型社區活動，令現有資源得以物盡其用。有關建議不會造成負面的交通影響，亦不會令區內的環境惡化。

99. 廖錦明先生在回應兩名委員的提問時表示，民政事務總署觀塘民政事務專員提交這宗申請，以期把有關地點批予非牟利機構作社區用途。申請人並沒有在申請書內表明會否為擬議臨時用途裝修空置的校舍。

商議部分

100. 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。這項許可屬臨時性質，為期五年，有效期至二零一五年六月十一日止。這項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(即二零一零年十二月十一日或之前)提交並落實申請處所的消防裝置建議，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。

[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。廖先生此時離席。]

議程項目 19

其他事項

101. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。