

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一五年七月三日上午九時舉行的  
第 537 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啓榮先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

張孝威先生

楊偉誠先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黎惠儀女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一五年六月十九日第 536 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」)二零一五年六月十九日第 536 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/6 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》，把位於九龍大角咀角祥街 25 至 29 號的申請地點由「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(4)」地帶，並修訂有關的《註釋》以作辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/6C 號)

---

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 劉興達先生 | — | 現與杜立基公司及劉榮廣公司有業務往來                          |
| 林光祺先生 | — | 現與杜立基公司有業務往來                                |
| 何培斌教授 | — | 現與陳錦敏公司有業務往來；亦是香港中文大學建築學院的僱員，該大學曾接受劉榮廣公司的捐款 |

4. 小組委員會備悉劉興達先生及林光祺先生尚未到席，而何培斌教授因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就辦公室用地的供求情況準備進一步資料。這已是申請人第四次要求把申請延期。自上一次延期至今，申請人一直就辦公室用地的供求情況進行研究，從而使這宗申請更具理據支持，而申請人亦需要更多時間完成這項研究。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第四次延期，而小組委員會已合共給予八個月時間，因此，這次會是最後一次延期，並且不會獲批准再延期。

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/249 擬略為放寬劃為「商業(6)」地帶的九龍尖沙咀加連威老道 54 及 56 號的地積比率限制，以作准許的酒店、商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/249 號)

---

7. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

[林光祺先生及鄧建輝先生此時到席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/213 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍砵蘭街109至113號偉華商業大廈12樓經營商營浴室／按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/213號)

---

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士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；

[霍偉棟博士、陳祖楹女士及劉興達先生此時到席。]

(b) 擬經營商營浴室／按摩院；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，表示主要基於消防安全理由，反對這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請處所位於商辦樓宇內，附近夾雜住宅及商辦樓宇，以及其他商營發展。擬議用途與四周的用途及發展，並非不相協調。消防處處長及屋宇署署長均不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B(城規會規劃指引編號 14B)有關申請擬作商營浴室及按摩院用途的規定。

[梁宏正先生此時到席。]

10. 阮文倩女士回應副主席的提問時表示，由同一申請人提交在申請處所經營按摩院的先前申請編號 A/K2/194，於二零一一年一月二十八日獲小組委員會批准，但有關規劃許的有效期已於二零一五年一月二十八日屆滿。在該幢樓宇內現有五個處所作商營浴室及／或按摩院用途，而涉及這些用途的申請並非由同一申請人提交。

11. 一名委員備悉，其中一份公眾意見書關注到該幢樓宇 12 樓與 13 樓(天台)梯間的阻塞情況。阮女士回應說，根據規劃署

最近進行的實地視察，並無發現 12 樓與 13 樓梯間有阻塞情況，但規劃署會把區內人士所關注的事宜轉告相關政府部門，包括屋宇署及消防處，請他們作出適當跟進。另一名委員問及，申請處所原先乃劃作商業用途，就消防安全規定而言，其設施容量是否可應付作商營浴室／按摩院的擬議用途。阮女士表示，申請人擬經營的商營浴室／按摩院，須獲食物環境衛生署署長及警務處處長簽發相關牌照，而在發牌過程中，食物環境衛生署署長及警務處處長會就消防安全事宜，徵詢屋宇署及消防處的意見。

[劉文君女士此時到席。]

### 商議部分

12. 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二零一九年七月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。這項許可並須附加下列條件：

「提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。」

13. 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，即該署在提交建築圖則階段會根據《建築物條例》的規定，提供詳細的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即該處在收到申請人正式提交的建築圖則或由發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請處所開設商營浴室，申請人須向該署申領商營浴室牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的查詢。阮女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/471 在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 40 至 50 號  
榮豐工業大廈地下 52 室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/TW/471 號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士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；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，倘有關用途獲批給為期三年的臨時性質許可，他沒有意見。消防處處長表示，倘所提供的消防裝置及設備符合他的要求，他不反對有關申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾意見書。荃灣民政事務專員也沒有接獲任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗規劃申請，批給臨時性質的許可，為期三年。規劃署認為這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關擬在工業樓宇進行商業用途所訂的規劃準則，在「工業」地帶內進行有

關用途／發展。為免妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並有助小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可，而非永久的規劃許可。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

16. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交並落實在處所內設置消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘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。」

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度和區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，擬議的「商店及服務行業(地產代理)」用途會違反契約條件，有關處所的擁有人須向地政總署申請臨時豁免書。地政總署在現階段未能核實申請人所報稱的面積，申請人須在臨時豁免書申請階段證明面積計

算。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關臨時豁免申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行政府認為適宜附加的條款及條件，包括支付豁免費及行政費；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，申請人須按《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，為商店和服務設施範圍提供足夠的衛生設備；
- (e) 留意消防處處長的意見，須提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，而該處會在收到正式提交的建築圖則後擬定詳細的消防規定。至於有關處所的耐火結構事宜，申請人須符合《建築物消防安全守則》的要求；以及
- (f) 留意《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》，以了解在遵從有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士出席會議解答委員的提問。梁女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席。]

## 港島區

### 議程項目 7 及 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/77 擬在顯示為「道路」的地方的  
現有香港銅鑼灣電車總站旁伊榮街及  
怡和街交界的島形花槽  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/77B 號)

---

A/H7/169 擬在顯示為「道路」的地方的  
香港黃泥涌摩理臣山道堅拿道天橋(編號 H110)  
橋底橋墩編號第 25 號及第 26 號之間的政府土地  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/169A 號)

---

18. 小組委員會備悉，鑑於兩宗申請性質相若，並由同一名申請人提出，加上申請地點亦同樣位於顯示為「道路」的地方，因此同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士請委員留意，申請人於文件發出後，在二零一五年六月三十日提交進一步資料，就這兩宗申請提供更多理據。有關進一步資料已於會上呈閱供委員參考。黎女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請人須於租約屆滿前搬遷現時位於時代廣場地庫的配電站。擬建於高士威道(申請編號 A/H6/77)及摩理臣山道(申請編號 A/H7/169)的兩座配電站，是用以取代現時的時代廣場配電站；
- (b) 擬於兩個申請地點闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。相關部門對這兩宗申請不表反對。相關決策局／部門的主要意見概述如下：
  - (i) 從公共交通政策的角度而言，運輸及房屋局局長支持這兩宗申請；
  - (ii) 運輸署署長要求在申請地點安裝專用欄，而申請人亦須提交並落實作維修保養用途的車輛通道的安全措施建議；

(iii) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為：

申請編號 A/H6/77

於稠密地區把花槽移走並代之以永久性構築物，會對行人及四周環境造成負面視覺影響，做法並不可取；

申請編號 A/H7/169

考慮到道路安全及電錶箱表面的擬議垂直綠化措施(如有的話)需要空間進行護理，以及盡量減低對四周環境的視覺影響，申請人須審視電錶箱的位置，並須自電車路軌關設足夠的後移範圍；

(d) 在法定公布期內，當局接獲四份關於編號 A/H6/77 的申請的公眾意見書，其中三份由富豪酒店及其擁有人提交，全部反對這宗申請，原因是發展項目會對交通、建築安全、酒店經營及形象造成負面影響，而於施工期間更可能會帶來噪音及空氣污染。餘下一份意見書則提出，申請人應提交綠化或補償美化環境建議。至於編號 A/H7/169 的申請，當局在法定公布期內並無接獲公眾意見。灣仔民政事務專員沒有接獲區內人士就這兩宗申請提出的反對；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。兩個申請地點是申請人經考慮各項技術因素後所物色的，包括相關服務區的供電電壓、可接駁至附近現有的架空電纜網絡，以及沒有阻塞行人或交通。由於兩個申請地點不是被電車專線圍繞，便是位於電車專線範圍內，對道路使用者並無任何影響，因此擬議發展不會削減道路功能。擬議發展規模細小，與附近的市區道路及建築物並非不相協調。關於編號 A/H6/77 的申請，建築署總建築師／管理統籌分處 2 關注須移走大型花槽的問題，運輸署署長認為申請地點適合設置配電站，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為，在落實建議的頂部及垂直綠化措施後，擬議發

展項目不會在視覺上造成重大影響。至於公眾對視覺影響、交通影響及噪音和空氣污染的意見，上述評估亦適用。

20. 副主席及三名委員提出下列問題：

- (a) 現時位於時代廣場的電車配電站的租約屬於租賃條件的規定還是屬於私人協議；
- (b) 位於時代廣場的電車配電站是於何種情況下設置的；
- (c) 於時代廣場設置電車配電站是否當時舊電車廠重建發展的條件之一；
- (d) 時代廣場發展項目的申請人於舊電車廠重建發展時有否作出任何承諾，確保電車服務不會受到干擾，包括承諾在申請地點設置電車配電站；以及
- (e) 在現時位於時代廣場的電車配電站搬遷後，有關處所的日後用途。

21. 黎惠珊女士就上述各點作出以下回應：

- (a) 現時位於時代廣場地庫的電車配電站的租約屬私人商業協議；
- (b) 時代廣場的前身為電車廠。其後，該電車廠有部分遷至西灣河，有部分則遷至屈地街。現時西灣河與屈地街之間合共有七座配電站，供電覆蓋範圍相約，以支援電車服務運作。時代廣場的電車配電站是為跑馬地／銅鑼灣範圍的電車供電；
- (c) 時代廣場的發展位於私人地段，而於電車廠搬遷後在同一地點設置電車配電站，屬有關人士的商業決定；

- (d) 時代廣場先前在分區計劃大綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶。根據規劃署的記錄，申請地點的核准總綱發展藍圖並無顯示任何電車配電站。時代廣場的規劃許可申請的資料亦無顯示申請人曾承諾在擬議發展項目提供電車設施；
- (e) 規劃署並無資料顯示在配電站搬遷後，現時位於時代廣場的處所日後會作何用途。由於時代廣場用地目前在分區計劃大綱圖上被劃為「商業(2)」地帶，因此獲經常准許作商業用途；以及
- (f) 電車的營運商已物色其他地點設置電車配電站，而目前建議的地點獲得運輸及房屋局局長支持。

22. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充表示，時代廣場的租賃條件並無規定須設置電車配電站。

23. 黎女士在回應一名委員的提問時指出，關於現有配電站的核准用途，以及是否獲豁免計入時代廣場發展的核准建築圖則的總樓面面積，她手上並無有關資料。

24. 一名委員認為，為回應建築署的意見，擬建於摩理臣山道的配電站(申請編號 A/H7/169)應遷至離電車路軌更遠的地方。另一名委員表示同意，並詢問在擬議發展施工期間是否須作出改道安排，因為申請地點十分接近摩理臣山道而令交通受阻。黎女士回應指出，申請人已表明擬議的兩座電車配電站，一座毗鄰電車路軌，另一座則位於電車專線範圍內，故此不會阻塞交通。另外，運輸署署長已表示，倘目前的行人路及車路在施工期間受到影響，申請人便須提交臨時交通安排的建議。申請人亦確認，擬議的兩座電車配電站的體積已是實際所需的最小體積。由於擬議電錶箱的內部是由供電商設計，加上於天橋底部及橋墩四周設置構築物有淨空規定，因此申請人指難以修改擬議構築物(申請編號 A/H7/169)的設計及位置。此外，把擬議電錶箱構築物後移至離摩理臣山道較遠的位置，會侵佔現時由康樂及文化事務署管理的花槽位置。

25. 黎女士回應一名委員提問時指出，目前位於時代廣場的電車配電站的面積為 95 平方米，而規劃署並無任何關於現有租

金及擬議搬遷配電站計劃的估計工程費用的資料。關於地政總署可能附加的地價或費用，黎女士表示，倘規劃許可申請獲小組委員會批准，申請人須申請批地，並履行地政總署所訂定的條款及條件(包括繳付租金／地價及費用)。

### 商議部分

26. 主席表示，委員在提問部分需要更多資料，包括需要搬遷現有配電站的理據、時代廣場用地先前獲批進行重建的規劃許可，以及摩理臣山道擬議發展項目(申請編號 A/H7/169)的設計詳情，尤其是其設計及布局是否可予以改善，從而盡量減少可能對視覺、交通及道路安全造成的負面影響。

27. 一名委員認為，搬遷配電站屬商業決定，而小組委員會應聚焦建議地點在規劃上是否可以接受。該名委員同意摩理臣山道擬議發展項目的設計須予以改善。另一名委員則對擬建於高士威道的配電站有所保留，因其地點鄰近聖保祿醫院。

28. 另一名委員認為，申請人須提供資料，為擬建的配電站提出更多理據。由於電車屬於公共交通工具及／或旅遊景點，任何有助降低成本的建議可獲從優考慮。

29. 一名委員認為，目前未有足夠資料證明，除了把現時位於時代廣場的電車配電站遷至高士威道及摩理臣山道的建議地點外，再無其他合理的替代方案。另一名委員建議，延期處理這兩宗申請，因為須就時代廣場發展項目的先前許可及替代方案提供更詳盡資料，以及摩理臣山道的擬議發展設計亦須予以改善。另一名委員同意須就當舊電車廠重建時於時代廣場設置配電站是否發展條件之一，提供更多資料。

30. 一名委員表示，申請人須提供更多理據，解釋為何擬議發展不能遷至地底，從而減少對公共空間及綠化地區的影響。另一名委員認為，由於擬議發展涉及公眾利益，須就時代廣場用地的先前規劃許可及核准建築圖則提供詳情。副主席同意延期處理兩宗申請，原因是須就先前的規劃許可提供更詳盡資料，並同意擬議發展的設計可予以改善。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這兩宗申請作出決定，以待有關方面提交進一步資料，包括時代廣場發展項目就現有電車配電站所涉的先前許可、搬遷以外的任何替代方案、改善擬議構築物(申請編號 A/H7/169)的位置及設計、擬議發展在施工期間的交通影響，以及擬議發展不採用地底設計的理據。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。黎女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/220 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍新蒲崗彩虹道 210 至 212 號及  
五芳街 15 至 17 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/220A 號)

---

32. 秘書報告，創智建築師有限公司是申請人的其中一間顧問公司，劉興達先生現與該公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於劉先生沒有參與有關發展項目，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士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；

- (b) 擬經營酒店，並特別指出現時所提交的計劃是修訂先前已獲核准的申請(編號 A/K11/216)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人以土地用途不相協調及負面的交通影響為由，反對這宗申請；而另一名提意見人則對擬議發展的高度表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作為商業及非污染工業用途的規劃意向。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(下稱「城規會規劃指引編號 22D」)，即擬議發展與四周的土地用途並非不相協調，亦不會對四周地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

35. 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二零一九年七月三日止。除非在該日期前，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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 落實排污影響評估內所確定的地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

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

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准／批予為符合《可持續建築設計指引》的規定而建議的建築設計元素，以及關於擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署九龍東地政專員的意見，申請人須向地政總署申請短期豁免書／修訂契約，以落實擬議發展。地政總署不保證有關的短期豁免書／修訂契約申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署以業主身分所認為適宜施加的條款和條件，包括繳付豁免書費用／地價等；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。此外，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章所載有關緊急車輛通道的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
- (i) 申請人須委聘一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以供審批及證明擬議發展完全符合《建築物條例》的規定；
- (ii) 屋宇署只會在申請人正式提交建築圖則後，才考慮根據《建築物(規劃)規例》第23A條批予酒店寬免安排，而有關發展必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工

程師作業備考》(下稱「作業備考」)第 APP-40 號所訂的準則；

- (iii) 作業備考第 APP-151 號『優化建築設計——締造可持續建築環境』及第 APP-152 號《可持續建築設計指引》，適用於申請地點的擬議發展；
  - (iv) 根據作業備考第 APP-2 號，地下私家車停車場或可獲豁免全部總樓面面積，而地面私家車停車場或只可獲豁免一半總樓面面積；
  - (v) 所有酒店客房必須符合《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條就照明及通風所訂的要求；
  - (vi) 申請人須遵從《2011 年建築物消防安全守則》；
  - (vii) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段，才根據《建築物條例》提出詳細意見；以及
  - (viii) 擬議酒店的經營須符合《旅館業條例》(第 349 章)所訂明的發牌規定；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須增加綠化，尤其是在彩虹道及五芳街後移範圍的地面的路旁進行種植，以及探討在建築物外牆進行垂直綠化的可行性，以提升鄰近地區的街道景觀；
- (f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，必須提交擬議酒店的佔用許可證副本；擬獲發牌照的範圍必須相連；所設置的消防裝置必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段所載的規定；在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照

申請後，消防處建築安全組及消防安全分組將進行實地視察，然後制定發牌規定；以及

- (g) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須自費進行排污影響評估所確定的地區排污改善／排污駁引工程。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士此時離席。]

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K14/722 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 79 號嘉士亞洲工業大廈 1 樓及 2 樓關設康體文娛場所(體育訓練場)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/722 號)

---

### **簡介和提問部分**

37. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 11**

其他事項

39. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。