

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二三年十二月二十二日上午九時舉行的

第 733 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

運輸署助理署長(市區)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)  
吳沅清女士

地政總署助理署長(區域 1)  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

黃煥忠教授

徐詠璇教授

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
洪鳳玲女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
利卓雄先生

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二三年十二月八日第 732 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年十二月八日第 732 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

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/537 擬在劃為「綜合發展區(6)」地帶的  
荃灣第 443 約地段第 444 號(包括 A 分段及餘段)、  
第 458 號、第 464 號、第 484 號及第 488 號和  
毗連政府土地進行綜合住宅(分層住宅)及  
社會福利設施(安老院舍外展專業服務)發展，  
並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/537A 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的一間公司在荃灣擁有物業。

4. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬在申請地點(包括由申請人擁有的用地 A、由個別人士分別擁有的用地 B 至 D，以及在申請地點中央的政府土地上的一條狹長的公眾巷)進行的發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士、余烽立先生和區英傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

## 後移、綠化及公眾巷

6. 兩名委員提出以下問題：
- (a) 擬沿面向橫窩仔街和楊屋道的申請地點界線闢設的後移範圍及綠化和美化環境範圍會否向公眾開放；
  - (b) 公眾巷的管理和維修保養責任誰屬；以及
  - (c) 當局可否施加規劃許可附帶條件，確保在面向公眾巷的平台外牆設置垂直綠化牆和藝術繪畫的建議得以落實。
7. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：
- (a) 申請人主動建議把建築物向後移，以便沿申請地點界線闢設狹長的連貫種植範圍。沿北面和東北面的界線面向橫窩仔街的三米闊後移範圍是在申請人擁有的地段內(即用地 A)。如文件繪圖 A-13 設計透視圖(上方)所示，該狹長的種植範圍或許可以進入，但申請人沒有明確承諾會開放有關範圍供公眾使用。儘管如此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬在後移範圍採用的設計和採取的綠化措施可令行人更感舒適；
  - (b) 申請地點範圍內的現有公眾巷目前由路政署負責維修保養。公眾巷會保留為政府土地，以便行人往來用地 A 南面的已規劃休憩用地。此外，申請人亦建議在面向公眾巷的平台外牆設置藝術繪畫及／或垂直綠化牆，以配合已規劃休憩用地的綠化環境；以及
  - (c) 若這宗申請獲得批准，當局會施加有關園境設計總圖的規劃許可附帶條件。申請人須提交並落實擬在平台外牆實施的措施，作為提交園境設計總圖的一部分，當中須表明有關外牆措施為垂直綠化牆還是

藝術繪畫，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。

### 擬議社會福利設施

8. 兩名委員提出以下問題：
- (a) 擬議社會福利設施屬於什麼性質，以及社會福利署(下稱「社署」)有否參與有關建議；以及
  - (b) 據悉擬議安老院舍外展專業服務設施設於用地 A 一樓的擬議游泳池正下方，此安排會否構成任何施工及衛生問題，影響設施的運作及設施內的長者。
9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：
- (a) 申請人先前有意於擬議發展設置一個幼兒中心，但由於該區一些現有及已規劃的幼兒中心已位於其他易於前往的地點，而且擬議發展可容納的人口亦有限，故社署不支持有關建議。社署認為，申請人的方案內擬為社會福利設施撥出的樓面面積，更加適合提供需求殷切的安老院舍外展專業服務設施，為荃灣及葵青區提供服務。因此，申請人遂建議在用地 A 的地下提供安老院舍外展專業服務設施。安老院舍外展專業團隊由社會工作者、職業治療師、物理治療師及言語治療師組成，為安老院舍、自負盈虧護養院及安老院舍附設的長者日間護理單位的服務使用者提供外展服務；以及
  - (b) 擬議安老院舍外展專業服務設施基本上是安老院舍外展專業團隊職員的辦公室。一般而言，安老院舍外展專業服務設施在運作時不會有長者來訪。施工方面，所有建築工程均必須符合《建築物條例》的規定。建議就提供社會福利設施加入一項規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求，以確保所提供的擬議社會福利設施(包括設計、運作及衛生方面)可符合要求。

### 分期發展的做法

10. 一名委員及主席提出以下問題：

- (a) 現有的總綱發展藍圖在用地 B、C 及 D 的擬議發展的細節如何；
- (b) 用地 C 的用途／發展可能對用地 A 的擬議發展造成甚麼影響；
- (c) 日後是否須就用地 B、C 及 D 的發展另行申請規劃許可；以及
- (d) 這宗申請所採用的分期發展做法，是否與毗鄰「綜合發展區(3)」地帶的做法類似。

11. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 須就「綜合發展區(6)」地帶提交總綱發展藍圖這項規定，旨在確保申請人會以綜合發展的方式制訂布局設計合宜的發展建議，並顧及多項環境、交通、基礎設施、視覺影響、空氣流通及其他限制的因素。雖然申請人只是用地 A 的擁有人，但有關的總綱發展藍圖及文件第 1.6 段的列表分別顯示了用地 A、B、C 及 D 的整體布局及主要發展參數，以規管該處日後的發展。當局可在較後階段根據現有的總綱發展藍圖，進一步審議每幅個別用地的詳細設計；
- (b) 用地 C 原有的建築物已經清拆，該用地目前用作露天貯物暨泊車用途。用地 C 日後的發展須依循總綱發展藍圖。根據申請人的技術評估，用地 A 及用地 C 目前的用途不會出現工業區與住宅區為鄰所產生的問題；
- (c) 由於申請人所提交的總綱發展藍圖涵蓋整個「綜合發展區(6)」地帶(包括用地 A、B、C 及 D)，倘目

前這宗申請獲得批准，用地 B、C 及 D 的擁有人或會根據現時的總綱發展藍圖在其用地進行發展，而無須另行申請規劃許可。倘日後的發展建議涉及對核准總綱發展藍圖作出的重大修訂，申請人便須提交新的規劃申請；以及

- (d) 申請地點北面一幅劃為「綜合發展區(3)」地帶的用地有一宗同類申請(編號 A/TW/527)，擬作綜合住宅及社會福利設施發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制。小組委員會已在二零二一年批准該宗申請。與目前這宗申請的情況相若，申請編號 A/TW/527 的申請人提出分四期落實「綜合發展區(3)」地帶用地的綜合發展。第一期屬申請人所有，由申請人落實發展，而第 2a 至 2c 期由不同人士擁有，由所屬的擁有人落實發展。就「綜合發展區(3)」地帶用地及有關的「綜合發展區(6)」地帶用地而言，均已訂有提交總綱發展藍圖的機制，以確保擬議分期發展有適當的規劃管制。

### 加油站

12. 一名委員得悉用地 C 及 D 之間的荃灣市地段第 408 號現時有一個加油站，而該地段在分區計劃大綱圖上是劃為「休憩用地」地帶，遂詢問政府有否落實擬議休憩用地的時間表。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，現有加油站的契約年期將於二零二五年屆滿。雖然政府目前沒有落實擬議休憩用地的時間表，但規劃署會在加油站的契約年期屆滿前聯絡康樂及文化事務署，以探討加快已規劃休憩用地發展的可行性。

### 城市規劃委員會規劃指引

13. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應主席的詢問時表示，這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」(規劃指引編號 17A)，因為擬議發展可促使荃灣市區舊區進行市區重建及重整土地用途；提供合併土地的機會，以整體協調的規劃進行發展；以及適時為該區提供足夠的政府、機構或社區設施。申請人亦已證明他們已盡力收購申請地點的土地，即取得第 443

約地段第 458 號及第 488 號(即用地 A)的土地擁有權，而有關的土地佔「綜合發展區(6)」地帶的私人土地約 40%。擬議綜合住宅及社會福利設施發展大致上符合「綜合發展區(6)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。用地 A、B、C 及 D 的擬議發展將會分期落實，而且在布局設計及提供的休憩用地和政府、機構或社區設施等方面，仍能達到設施齊全，自給自足的目的。已提交的環保評估顯示，落實建議的緩解措施後，即使用地 B、C 及 D 將會在較後階段進行重建，用地 A 日後的佔用人也不會受到工業噪音的負面影響，或是受臭味滋擾或空氣質素方面的影響。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。

#### 商議部分

14. 一名委員表示，現時有迫切需要提供辦公室空間和訓練設施，以在全港各區支援安老院舍外展專業服務，因此，應當支持這宗申請。

15. 一名委員留意到現有加油站的租賃期會在二零二五年屆滿，之後或會停止營運，遂建議政府應適當評估荃灣東工業區的加油站供求情況。主席回應表示，備悉委員對區內加油站需求的意見，如有需要，政府會跟進重置加油站一事，並會視乎情況，跟進已規劃休憩用地的發展情況。

16. 一名委員認為，政府應適當監察並統籌有關公眾巷的設計、設置及保養。主席回應表示，該公眾巷位於政府土地上，其詳細設計和併入已規劃休憩用地的可能性會分別由相關政府部門檢視和探討。

17. 一名委員表示支持這宗申請，並引用荃灣的一項同類發展，建議申請人應考慮微調擬議發展項目內的休憩用地設計，例如設置更為方便易達並經環境美化的休憩用地，並在地面層設置座位讓公眾使用，以帶來更大的公眾利益。其他一些委員亦持相同看法，認為或可施加規劃許可附帶條件，訂明向公眾開放的時間。

18. 一名委員認為，建築物後移的建議可視為規劃增益，因為建築界線確實由有關地段的邊界向內移，而建議沿行人路地面進行的綠化有助改善步行環境。不過，該名委員對施加規劃許可附帶條件，要求申請人開放休憩用地供公眾使用，有所保留，因為該幅休憩用地的管理和保養責任長遠而言可能會對日後的居民造成財政負擔，而且施加這類附帶條件的決定或會立下先例，造成較廣泛的影響。

19. 主席總結表示，委員普遍認為這宗申請可予接受。至於委員關注到建築物後移區的設計和是否方便易達，申請人需要在該處落實後移建議和美化環境元素，包括按目前提交的申請書所建議的，在圍欄外圍設連續的種植帶。倘申請獲得批准，城規會會施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。此外，主席表示，把建築物後移是申請人自願提出的，旨在改善申請地點的整體美化程度，而後移區並非私人發展項目內的公眾休憩用地。當局在審核申請人提交的經修訂園境設計總圖時，會考慮委員對建築物後移地帶的設計和是否方便易達的意見。

20. 一名委員詢問提交和審議經修訂園境設計總圖的安排，主席解釋指，經修訂園境設計總圖會由規劃署園境設計方面的專家審核，以確保在申請人履行規劃許可附帶條件之前，包括綠化和植樹建議在內的詳細設計已妥為納入該圖內並已落實。

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/268 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍紅磡香港理工大學主校園 U 座及 W 座的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 60 米，以作准許的「教育機構」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/268A 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交，而申請地點位於紅磡。下列委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 為理大專業及持續教育學院教授兼學部主任；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

23. 由於陳振光教授涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於蔡德昇先生所擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[陳振光教授此時暫時離席。]

##### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

##### 商議部分

26. 主席扼要重述，這宗申請擬略為放寬建築物高度限制，以便在現有學術樓上蓋增建樓層，從而提供額外教學樓面空間，以配合理大的運作需要。委員普遍認為可支持這宗申請。

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時離席。]

[陳振光教授此時返回席上。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生及城市規劃師／九龍黃伯昌先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/130 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍油塘油塘灣多個地段和毗連政府土地進行綜合發展(包括已展開的第一及第二期發展，以及第三期和餘下期數的擬議住宅、酒店、商業、公用事業設施裝置(煤氣檢管站)及與海事有關的設施(登岸梯級))，並略為放寬地積比率限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/130A 號)

---

28. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。

29. 由於余烽立先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展(包括已展開的第一及第二期發展，第三期和餘下期數的擬議發展)、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

### *周邊地區和土地用途的協調性*

31. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議的第三期用地(即油塘海旁地段第 71 號，下稱「發展用地」)屬申請人所擁有，東面是茶果嶺海水抽水站和榮山工業大廈，西面是煤氣公司在茶果嶺的煤氣檢管站和土木工程拓展署的維修廠房，在發展用地進行擬議住宅發展，能否與周邊地區的土地用途相協調；以及
- (b) 煤氣檢管站的地契何時到期。

32. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 茶果嶺海水抽水站和煤氣檢管站屬於靜態用途，預計並不會對擬議住宅發展項目的環境造成重大影響。申請人就煤氣檢管站提交了定量風險評估，並承諾採取相關的風險緩解措施，例如會避免讓擬議住宅大樓的窗戶面向煤氣檢管站。倘這宗申請獲得批准，建議加入一項指引性質的條款，要求申請人在擬議發展的設計及施工階段，與煤氣檢管站的營運商聯絡，確定須採取的安全措施；以及
- (b) 位於新九龍內地段第 6138 號的煤氣檢管站的地契將於二零四七年六月三十日到期。當局並沒有計劃按先前獲批准的總綱發展藍圖及目前這宗申請的總綱發展藍圖所建議，把煤氣檢管站遷往別處。

建築設計和公眾海濱長廊

33. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 何以發展用地上的擬議住宅大樓呈不規則形狀；以及
- (b) 會否對發展用地上公眾海濱長廊的設計和施工，以及在其他期數的相關設計施工實行任何管制和監察機制，確保整條長廊的設計連貫一致。

34. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 總綱發展藍圖顯示，建築物覆蓋範圍的形狀不規則，可能是因為當局對發展用地施加的數項發展限制，包括(i)根據已獲通過的規劃大綱的規定，闢設不少於 15 米闊的公眾海濱長廊；(ii)把建築物從茶果嶺道後移不少於 10 米，以減輕交通噪音的影響；(iii)避免佔用位於發展用地西南端具有潛在價值的細葉榕樹的樹冠範圍；(iv)在發展用地西面闢設一條公眾行人通道，以連接茶果嶺道和公眾海濱長廊；以及(v)採用合適的窗戶方向以應對煤氣檢管站所引致的潛在風險；以及
- (b) 根據已獲通過的油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱，須沿整個海濱闢設不少於 15 米闊的公眾海濱長廊(佔整個「綜合發展區」地帶不少於 24 700 平方米的總面積)。不同地段的擁有人可因應其個別的土地限制及特定發展建議而設計和闢設所須的公眾海濱長廊。倘這宗申請獲得批准，建議須就設計和闢設公眾海濱長廊(包括其公眾行人通道和臨時通道)附加規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。

## 建築物高度輪廓

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局是否有一個整體建築物高度概念，規管所涉「綜合發展區」地帶的發展項目；
- (b) 備悉小組委員會曾於三個月前批准一宗改劃用途地帶的申請(編號 Y/K15/6)，以重建榮山工業大廈，而建築物高度則為主水平基準上 120 米。倘這宗申請獲得批准，會否吸引毗鄰地段擁有人提交同類申請，以要求放寬建築物高度；以及
- (c) 申請人聲稱，把發展用地擬議住宅大廈的建築物高度訂為主水平基準上 115 米，將會建造一個更有活力和更連貫的建築物輪廓線，這說法是否合理。

36. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據已獲通過的規劃大綱，位於有關「綜合發展區」地帶內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，建築物高度輪廓則由東向西遞減。應參考有關地帶西緣兩塊土地所訂的最高建築物高度(主水平基準上 60 米)，使發展與海濱更為融合；
- (b) 雖然無法預測毗鄰地段擁有人的意向和日後的行動，但就落實第一及第二期發展而言，現時已處於後期階段，並正進行契約修訂。至於「綜合發展區」地帶內餘下期數持異議的地段，即沙倉(油塘海旁地段第 25 號及增批部分與第 26 號及增批部分)和回收場(油塘海旁地段第 2、3 及 4 號)，則沒有資料顯示有關地段擁有人對於重建的意向。倘日後收到任何規劃申請擬略為放寬同一「綜合發展區」地帶內其他地段的建築物高度，該些申請將由小組委員會按個別情況逐一考慮。由於已獲通過的規劃大綱為「綜合發展區」地帶訂明建築物高度輪廓，

小組委員會日後收到申請時，或可考慮遵守規劃大綱為相關地段所訂明的建築物高度；以及

- (c) 根據所提交的申請書，申請人已盡力降低在發展用地擬建住宅發展項目的建築物高度。不過，為了履行上文第 34(a)段所述的各項要求和設計限制，有需要把擬議建築物高度訂為主水平基準上 115 米。

### 商議部分

37. 一名委員表示，環境及生態局和相關政府部門應與香港中華煤氣有限公司聯絡，以在全港物色合適的地點設置煤氣相關的設施。主席回應時表示，煤氣檢管站的地契將於二零四七年六月三十日屆滿，規劃署會與相關政府決策局／部門跟進，研究是否有可能於適當時間把有關設施重置(如須要)到另一個合適的地點。

38. 小組委員會注意到，同樣位於「綜合發展區」地帶西端附近的發展用地和榮山工業大廈用地的擬議建築物高度分別為主水平基準上 115 米和主水平基準上 120 米。兩名委員提出關注，指出發展地主水平基準上 115 米的擬議建築物高度未能完全符合已通過的規劃大綱所訂明的建築物高度輪廓，即從東面上限為主水平基準上 120 米的高度向西遞減，至西緣兩塊土地最低為主水平基準上 60 米的建築物高度。一名委員認為發展地主水平基準上 115 米的擬議建築物高度合理而且有利於重建。另一名委員表示，現時的總綱發展藍圖的擬議住宅發展項目與上一次獲核准的總綱發展藍圖的擬議酒店用途比較，整體而言更能與周邊發展的土地用途和建築物高度互相配合。

39. 一些委員提出建議指，應該全面檢視油塘灣「綜合發展區」地帶的建築物高度輪廓，尤其是西北部相鄰地段的建築物高度，為日後發展提供更新的指引，務求讓建築物高度輪廓保持一致。至於西北部兩幅政府用地方面，即茶果嶺海水抽水站和土拓署維修廠房，主席表示，現時並無計劃重置這些設施。小組委員會可在之後的階段，當有確實的重置／重建建議之後，再行評估和檢視委員針對這部分的建築物高度輪廓所提出的關注事項。另一名委員認為，應就個別發展項目容許彈性，以創造一個更加有趣味而且充滿活力的建築物高度輪廓。

40. 一名委員表示發展用地的美化環境建議和公眾海濱長廊的擬議設計可以視作規劃增益，而另一名委員則認為公眾海濱長廊不同部分的設計應以全盤方式考慮。另一名委員建議研究能否在政府土地闢設公眾海濱長廊，以闢設連貫的公眾海濱長廊。

41. 至於發展用地內的公眾海濱長廊設計方面，主席重申，倘這宗申請獲小組委員會批准，公眾海濱長廊的設計及施工須按規劃許可附帶條件所訂，符合康文署署長或城規會的要求，而且應在適當情況下諮詢相關政府部門，包括發展局轄下海港辦事處，確保跨越不同地段的公眾海濱長廊的質素及一致性。另外，根據獲批准的申請編號 A/K15/112-1 的規劃許可附帶條件，第一及第二期發展項目的擁有人須負責設計、闢設、暫時管理和維修位於茶果嶺海水抽水站的一段公眾海濱長廊(至政府要求將其收回為止)，此做法與一名委員提出利用這些政府土地闢設連貫的公眾海濱長廊的建議一致。

42. 關於委員就規劃大綱的要求所提出的關注事項，主席作出解釋，指已通過的油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱旨在為擬備和提交總綱發展藍圖提供指引，而法定建築物高度限制則訂明在分區計劃大綱圖的《註釋》內。秘書作出補充指，小組委員會在二零一零年四月九日通過油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱。自規劃大綱通過以來，規劃情況已有改變，包括頒布《可持續建築設計指引》以及改劃用途地帶申請編號 Y/K15/6 獲得批准。小組委員會一方面可參考申請人提出的理據，就已通過的規劃大綱訂明的上述發展要求和限制作出靈活考慮，另考慮到詳載於上文第 34(a)段有關該用地的限制，小組委員會或亦須考慮發展用地的擬議建築物高度是否合理，以進行符合現有標準和要求的發展項目。

43. 主席表示，倘若「綜合發展區」地帶內其他地段的擁有人決定進行發展，而其發展項目的建築物高度超過法定建築物高度限制，或已獲批准的總綱發展藍圖所訂標準的話，他們須重新提交新的第 16 條規劃申請，而小組委員會將會就這些申請按個別情況予以考慮。

44. 委員普遍不反對這宗申請。

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 議程項目6

### 其他事項

[公開會議]

46. 餘無別事，會議於上午十時三十五分結束。