

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

引言

1. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22D 和 25D 為有意把工業處所改用作商業用途的申請人，提供有關更改用途的特別規定的須知。城規會在批准更改用途後，或會訂明適當的條件，規定申請人須實行消防安全措施。這份須知旨在提供資料，說明履行有關條件須遵從的步驟。。
2. 如核准用途屬於擬議用途，申請人應在用途展開前，履行有關條件。如屬於把現有用途納入規管範圍的情況，申請人應盡快在指定的期限之內，履行有關條件。如申請人未有按照規定履行有關條件，則城規會將會撤銷規劃許可，不作另行通知。如申請人需要更多時間履行有關條件，應在指定期限屆滿前最少六個星期向城規會提出申請，要求延長履行規劃許可附帶條件的時限。除非申請人能夠提出充分理據，否則城規會不會批准延長履行規劃許可附帶條件的期限。有關詳情請參閱城規會規劃指引編號 34A 和 36A。

符合《建築物條例》的規定

3. 根據《建築物條例》的規定，如當局告知申請人須提交建築圖則供建築事務監督核准，申請人應須委託一名認可人士向屋宇署提交一般建築圖則。一般建築圖則須包括所有消防裝置、走火通道、抗火結構和暢通無阻通道的一覽表，並列明該等設施的位置。
4. 如在所涉處所內有任何違例建築工程，認可人士必須在一般建築圖則訂明會拆除該等違例建築工程。
5. 屋宇署會利用中央處理建築圖則系統，諮詢其他有關政府部門，包括消防處、地政總署和規劃署，以處理一般建築圖則。
6. 待一般建築圖則獲得批准後，屋宇署會發出同意書，建築工程便可展開。在建築工程完成後，認可人士和註冊建築承建商須按照核准的一般建築圖則和《建築物條例》所規定的指定表格，證明有關工程已完成。

符合消防安全規定

在須提交一般建築圖則的情況下

7. 倘申請涉及建築工程，並須提交一般建築圖則供當局核准，消防處會在申請人提交一般建築圖則後擬定消防安全規定。上文提及符合《建築物條例》的規定的程序亦適用於這種情況。
8. 除非消防處處長發出通過一般建築圖則的證明書，否則當局不會核准有關圖則。在一般建築圖則獲得批准後，申請人應委託一名註冊消防裝置承辦商，進行所需的安裝工程。申請人須負責消防裝置的整個安裝工程，以及日後的保養維修工作。
9. 完成安裝工程後，消防裝置承辦商必須經規劃署向消防處提交「消防裝置及設備證書」(FS251)。若安裝工程需要更改消防裝置的布局，則承辦商除了提交上述 FS251 外，亦應經規劃署把「符合安全證明書」(FSI/314A) 連同兩份消防裝置平面圖則，一併提交消防處。

在無須提交一般建築圖則的情況下

10. 倘申請不涉及建築工程，亦無須提交一般建築圖則供當局核准，申請人應經規劃署轄下有關地區規劃處向消防處提交相關文件。申請人宜委託一名消防裝置承辦商或認可人士提交相關文件。該等文件應包括兩份所涉處所的平面圖，而文件應以適當比例及採用公制單位來擬備，並包括以下資料：
 - (i) 提交的圖則必須標明申請處所在所涉樓宇的位置；
 - (ii) 提交的圖則必須標明申請處的所有出路設施、入口和內部通道；
 - (iii) 以摘要形式列明申請處所的現有消防裝置及設備和通風／空調控制系統(如有的話)；
 - (iv) 提交的圖則必須標明申請處所現有消防裝置的位置(如適用的話)；

- (v) 以摘要形式列明擬在申請處所安裝的消防裝置及設備；
以及
- (vi) 提交的圖則必須標明擬在申請處所安裝消防裝置的位置。

圖 1 所載是一份所須提交的平面圖的樣本，可供參考之用。關於擬議的消防裝置，申請人可參閱《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 部分「低層商業樓宇」所載的規定。

11. 消防處會審查有關圖則，並會在需要時擬定額外的消防裝置要求。在消防處通過有關圖則後，申請人應委託一名註冊消防裝置承辦商進行所需的安裝工程。消防裝置承辦商須經規劃署向消防處提交「消防裝置及設備證書」(FS251)。若安裝工程涉及更改消防裝置的布局，則承辦商除了提交上述 FS251 外，亦應經規劃署把「符合安全證明書」(FSI/314A) 連同兩份消防裝置平面圖則，一併提交消防處。

符合契約條款的規定

12. 就大部分工業樓宇而言，商業用途一般不屬於契約所訂明的准許用途。當局可告知申請人在展開城規會核准的用途前，申請契約修訂或短期豁免書。
13. 如有關用途已經存在，地政總署地政專員或會採取契約執行行動，而且申請人須繳付暫准費。在這種情況下，申請人應在城規會批給規劃許可後，立即向地政專員提出申請。地政專員會諮詢規劃署、消防處和屋宇署，以處理契約修訂或短期豁免書申請。
14. 地政專員只會在城規會批給許可後，才處理申請。如申請人在當局發出豁免書時，仍未履行有關實行消防安全措施的條件，當局會在豁免書訂明條款，規定申請人必須在城規會批給的規劃許可所指明的同一期限內，實行消防安全措施。如申請人未有按照規定履行有關條款，而規劃許可被撤銷，地政專員亦會撤銷豁免書。
15. 至於為更改工業樓宇的用途作商業用途，而須作出契約修訂

的所有申請，如契約尚未收納申請人須符合《城市規劃條例》和消防處規定的條件，則契約修訂的文件便須訂明有關條件。

履行規劃許可附帶條件

16. 申請人在實行消防安全措施後，必須向規劃專員提供所有相關的資料，包括屋宇署和消防處發出的有關批准信。規劃專員在諮詢有關政府部門後，會以書面回覆是否已履行該項規劃許可附帶條件。

城市規劃委員會
二零一零年五月

| | |
|---|--|
| <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防喉輦 火警鐘 手動火警警報裝置 出口指示牌 視像火警警報 應急照明 | <p>消防註釋</p> <p>現在消防裝置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 全部現有已批核的消防裝置將繼續維持不變。 2. 花灑系統將因應修改的設計改動。 3. 在申請的單位內的通風/空氣調節系統，須能阻止單位內由機械引致的空氣流動。 <p>建議消防裝置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 須設有足夠的消防喉輦，確保長度不超過30米的消防喉輦可到達樓宇的任何部分。 2. 火警警報系統 - 每個消防喉輦放置地點均須安裝啟動按鈕及警響警報裝置各一個。 3. 申請單位內須提供視像火警信號。 4. 申請單位所有地方均須提供應急照明。 5. 出口指示牌 - 須提供足夠的方向指示牌及出口指示牌，確保申請單位內所有出口路線均指示清楚。 |
| <p>由工業用途改變為商店及服務行業的申請</p> <p>九龍灣街道Z 8 號 ABC 工業大廈地下工場 E</p> | |
| <p>圖 1</p> <p>比例 1:XXX</p> | |