

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零零九年三月十三日上午九時舉行的
第 392 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

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

陳弘志先生

陳旭明先生

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

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
劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會
張玉儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年二月二十七日第 391 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」)二零零九年二月二十七日第 391 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]

核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/K20/22)。核准分區計劃大綱圖一事將於二零零九年三月二十日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

[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。]

[杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/511 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
大角咀福全街 31 號
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/511 號)

簡介和提問部分

3. 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；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

(b) 擬議酒店；

(c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見。旅遊事務專員支持這宗申請；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，提意見人是一名油尖旺區議會議員，對申請沒有意見。此外，亦沒有接獲由油尖旺民政事務專員轉介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 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議酒店與附近主要為低層作商業用途的商業／住宅發展的土地用途並非不相協調。附近一帶現時有酒店發展，亦有已獲批給許可作酒店／賓館發展的規劃申請。預計擬議酒店不會對該區的特色造成任何負面影響。擬議酒店的地積比率為 8.997 倍，建築物高度為主水平基準上 94.37 米，與附近主要為建築物高度在主水平基準上 30 米至 50 米的中層商業／住宅發展並非不相協調。該區已進行重建，一些更高的新建築物正陸續

出現(例如，位於申請地點東南面由市區重建局擬議的酒店計劃達主水平基準上 105 米)。擬議酒店不大可能會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 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二零一三年三月十三日止。除非在該日期前，獲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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 須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) 須提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 須落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／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。

6. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准就酒店優惠、支援設施和其他設施豁免總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需許可；
- (b) 應就擬議酒店發展的建築要求，包括根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部安排緊急車輛通道的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 應就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；以及

- (d) 由於落實所須排污工程需時，應盡早擬備並提交排污影響評估。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/512 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角通菜街 123 號、125 號和 127 號
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/512 號)

簡介和提問部分

7. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見。旅遊事務專員支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，提意見人是一名油尖旺區議會議員，對申請沒有意見。油尖旺民政事務專員亦接獲區內人士提出的反對意見，反對者包括油尖旺北分區委員會主席和一名油尖旺區議會議員，他們以交通為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議酒店與附近主要為低層作商業用途的商業／住宅發展的土地用途並非不相協調。附近一帶亦有商業／辦公室發展。擬議酒店的地積比率為 9 倍，建築物高度為主水平基準上 84.965 米，與附近主要為建築物高度在主水平基準上 20.6 米至 75.7 米的中層商業／住宅發展和

「政府、機構或社區」發展並非不相協調。擬議酒店不大可能會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響。至於區內人士關注的問題，擬議酒店僅有 50 間客房，故不會有泊車位和上落客貨區，預計不會對該區的交通造成重大負面影響。運輸署助理署長(市區)並不反對申請。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 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二零一三年三月十三日止。除非在該日期前，獲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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 須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) 須提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 須落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／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。

10. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就擬議酒店用途向地政總署九龍西區地政專員申請牌照；
- (b) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准就酒店優惠、支援設施和其他設施豁免總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需許可；

- (c) 應就擬議酒店發展的建築要求，包括根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部安排緊急車輛通道的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (d) 應就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；以及
- (e) 由於落實所須排污工程需時，應盡早擬備並提交排污影響評估。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/513 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀洋松街 64 至 76 號長發工業大廈地下 7A 舖
作臨時工業用途(五金工場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/513 號)

簡介和提問部分

11. 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) 臨時工業用途(五金工場)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，提意見人是一名油尖旺區議會議員，對申請沒有意見。亦沒有接獲由油尖旺民政事務專員轉介的區內人士反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。雖然所申請的五金工場用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但由於有關作業屬臨時性質，長遠而言不會令規劃意向難以實現。申請處所的臨時工業用途(五金工場)與上述工業大廈內主要為與工業相關的辦公室和貨倉的現有用途並非不相協調，而與附近發展地面一層的現有用途亦非不相協調，不會對附近發展造成負面影響。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年三月十三日止。

14. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就有關處所的工業用途向地政總署九龍西區地政專員申請修訂契約／申請豁免書；以及
- (b) 須留意運輸署署長有權就區內所有道路附加、更改或取消任何泊車設施、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以配合不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府就其用途提供這類設施。

[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。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/55 擬在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的
石硤尾歌和老街及達康路交界新九龍內地段 6284 號
闢設住宿機構(學生宿舍)(核准總綱發展藍圖的修訂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/55A 號)

15. 秘書報告說，這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提出。陳旭明先生和梁剛銳先生分別是城大建築科技學部和公共及社會行政學系的諮詢委員會成員，故已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就無法出席會議致歉。至於梁先生，小組委員會備悉他是城大的學系諮詢委員會成員，而該委員會僅是就課程綱要提供意見。由於利益屬間接性質，梁先生應就此項目申報利益，但可以留席參與討論。

簡介和提問部分

16. 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：

(a) 申請的背景；

[方和先生此時到達參加會議。]

(b) 擬議住宿機構(學生宿舍)(核准總綱發展藍圖的修訂)；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括教育局局長，並不反對申請。教育局局長會於二零零九年四月就第四期發展向工務小組委員會提出撥款申請；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是附近畢架山峰的管理處，內附 140 個業主／居民的簽名，以空氣流通、採光、噪音滋擾、環境、視覺

效果和交通影響為理由反對申請。亦沒有接獲由深水埗民政事務專員轉介的區內人士反對意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請，理由是：

- 擬議發展是為城大學生提供學生住所及教學設施，大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即供應土地予機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；
- 擬議發展涉及先前一宗作學生宿舍發展的獲批准計劃(申請編號 A/K4/25)。第一期至第三期已經完成。為配合於二零一二年實施的四年制學士學位課程而要提供足夠宿舍住所，以及學生對居住和休息地方在空間及質素標準方面有更高期望，這宗申請主要涉及把第五期的 1 770 平方米非住用樓面面積重新分配為住用樓面面積，以便發展第四期的第 10 座和第 11 座宿舍大樓。擬議最高地積比率為 3.37 倍，最高建築物高度為主水平基準上 133.88 米，並沒有超過法定限制；
- 鑑於與先前獲批准的計劃相比，擬議宿舍大樓第 10 座和第 11 座的建築物高度(樓頂)略有增加(第 10 座由主水平基準上 128.5 米增至主水平基準上 133.88 米，而第 11 座則由主水平基準上 123 米增至主水平基準上 130.76 米)，申請人已設法改善建築設計及減低第 10 座和第 11 座的建築物高度；相對於原本在這宗申請提交的計劃，第 10 座和第 11 座的建築物高度已分別減低約 3.4 米和約 2.8 米，以處理規劃署關注的問題。為了紓緩建築物高度和體積的影響，申請人亦建議在第 11 座採用綠化屋頂和在它南面的外牆採用垂直綠化，以及在第 11 座收納一個空中花園，減輕兩幢擬議宿舍大樓所產生的屏風效應，及改善該區的空

氣流通，並在視覺上連繫毗鄰的標誌式創意媒體大樓；

- 除了先前的許可所訂關於交通、美化環境和伐樹方面的規劃許可附帶條件外，亦建議就這宗申請另訂關於消防裝置和排污方面的規劃許可附帶條件，這項計劃並不會產生負面的環境和交通影響；以及
- 至於反對申請的公眾意見，鑑於學生宿舍發展的第一期至第三期已經落成，而這宗申請主要是關於把樓面面積由非住用性質重新分配為住用性質，及略為增加宿舍大樓第 10 座和第 11 座的建築物高度。申請人已建議收納綠化措施和空中花園，以解決規劃署關注的建築物高度和體積問題，引入更多陽光並促進對流通風。與先前獲批准的計劃相比，教學大樓／學生活動中心的擬議高度已減低了 14 米。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 一名委員表示不反對對於這個發展建議所涉及把非住用樓面面積重新分配為住用樓面面積以便興建宿舍的技術性調整，但關注有關建議的整體布局設計。雖然建議收納了空中花園，但這名委員認為宿舍大樓沿申請地點界線而興建的線狀排列會導致屏風效應和擠迫的布局。主席指出申請地點位於山麓，加上申請地點的形態，已構成對宿舍發展設計的限制。有關計劃的布局已獲小組委員會批准，而這宗申請是對先前獲批准計劃進行技術性的修訂。

19. 另一名委員雖然不反對申請，但詢問是否有需要根據新教育政策為大學生提供宿舍。就城大而言，這名委員認為既然大學已座落於市區最好的地段，看來並無必要提供學生宿舍。莫炳超先生回應時表示，根據新的教育政策，大學生在四年制課程的其中一年會獲分配宿位。此外，在香港的大學求學的海外和內地學生有所增加，而學生對居住和休息地方在空間及質

素標準方面有更高期望，導致對學生宿舍需求的增加。規劃署正面對需要在香港的市區物色適當用地供大學擴充和提供學生宿舍的壓力。

20. 委員知悉在新的教育政策下，本地大學會有學生宿舍方面的需求，以及在市區尋找土地作學生住宿和擴充校園的困難。委員雖然同意有關布局可有更佳的規劃，但認為這宗申請是對先前獲批准計劃作出技術性的調整，而地積比率 3.37 倍並非過高，以及是在有關地帶所准許的限制範圍之內。委員亦知悉申請地點受其形態所限和城大現有校園缺乏擴充的空間。

21. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展的車輛通道、車輛進出口通道、行人天橋以及指定作泊車、上落客貨設施和避車處的範圍作出設計和布局安排並加以落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，包括代償性栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 就區內排污系統提交排污影響評估並實施任何必要的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 就現有總水管的保護、封喉和改道安排徵詢水務署總工程師／發展(2)的意見。現有總水管會受到影響，而發展商須承擔擬議發展所引致的任何必要改道工程的費用；

- (b) 遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部關於緊急車輛通道安排的規定；以及
- (c) 向地政總署九龍西區地政專員申請修訂契約。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/670 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 A 座地下
A9 及 A10 工場
經營商店及服務行業(成衣陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/670 號)

簡介和提問部分

23. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(成衣陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經深水埗民政事務專員轉介的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶容許現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的使用具有更大彈性，但前提是不會對消防安全和環境造成負面影響。所申請的商店及服務行業(成

衣陳列室)用途大致上符合這個規劃意向，亦符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為該用途不會對有關樓宇內的發展和毗鄰地區造成重大負面影響。據消防處處長所述，有關工業樓宇 A 座地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，而所申請的陳列室用途不應計算在合計商用樓面面積內。消防處處長並不反對申請，因為申請處所的陳列室用途與有關工業樓宇內主要為成衣陳列室和食堂(地面一層)及成衣製造／貿易公司(較高樓層)的用途並非不相協調。先前作臨時陳列室連附屬儲物室(為期三年)的申請編號 A/K5/574 獲小組委員會批准。自先前的申請於二零零四年十月十五日獲得批准後，規劃情況並無重大改變。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 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的六個月內(即在二零零九年九月十三日或之前)就有關處所提交並落實消防裝置建議，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，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。

26. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 倘申請用途的規模超過了涵蓋有關處所的現有豁免書所准許的程度，須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；以及

- (b) 應徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保用途更改符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》在申請處所和有關樓宇的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆。

[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。]

[杜本文博士此時暫時離席。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/230 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的土瓜灣近崇平街
設置公用事業設施裝置(煤氣檢管站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/230B 號)

27. 秘書報告說，這宗申請由部分屬恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)所有的香港中華煤氣有限公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。然而，申請人已要求延期考慮申請，而陳先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

28. 小組委員會備悉，申請人的代理於二零零九年三月四日寫信給城規會秘書，表示他現正擬備評估，以處理就申請接獲的意見，包括相關政府部門的意見和公眾意見，而他亦於二零零九年三月二日與規劃署就所提交的補充資料進行了進一步討論。由於他需要更多時間擬備補充資料，他要求城規會再延期兩個月對申請作出決定。

商議部分

29. 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。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又議決告知申請人，給予最多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，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/229 擬在劃爲「住宅(乙類)」地帶的
馬頭角露明道 20 至 22 號
關設用以支援聖德肋撒醫院的護士訓練中心、
住宅機構(護士學生宿舍)及分層住宅(員工宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/229 號)

簡介和提問部分

30. 秘書報告說，這宗申請由沙爾德聖保祿女修會省會長提出。小組委員會備悉梁乃江教授已就此項目申報利益，並就此項目離席。

[梁乃江教授此時離席。]

31. 秘書告知小組委員會，在會議開始前，申請地點附近住宅發展的四個業主委員會及九龍城區議會民選議員莫嘉嫻女士提出呈請。呈請信於會上呈閱，以供委員參考。

32. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

(b) 擬議護士訓練中心、住宅機構(護士學生宿舍)及分層住宅(員工宿舍)；

(c) 政府部門的意見——食物及衛生局局長從政策層面支持申請，其他相關政府部門並不反對申請；

(d) 在法定公布期內接獲 41 份公眾意見書，絕大部分反對申請。大部分意見來自申請地點附近的業主委員會和居民，兩名九龍城區議員(其中一名為莫嘉嫻女士)反對申請，主要反對理由是有關發展與毗鄰住宅社區不相協調，對環境和交通造成負面影響，對該區構成公眾安全問題和健康威脅，因散播細菌／病毒對附近居民造成衛生和健康方面的風險，以及擔心擬議發展可能會在沒有任何政府管制的情況下轉作醫院用途。九龍城民政事務專員在現階段對申請沒有意見，但表示城市規劃委員會須考慮在諮詢過程中收集的所有意見；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，理由是：

- 申請地點位於露明道東面，在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》上劃為「住宅(乙類)」地帶，主要是低層至中層住宅發展。申請地點以西橫過露明道的地區在《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》上劃為「政府、機構或社區」地帶，主要是醫院用途，包括聖德肋撒醫院和香港眼科醫院；
- 擬議發展旨在向聖德肋撒醫院提供支援，將會有助增加護士供應，紓緩醫療界人手不足的問題。申請獲食物及衛生局在政策上予以支持。擬議發展主要是住宅部分連護士訓練設施，與這個「住宅(乙類)」社區和毗連何文田分區計

劃大綱圖上的「政府、機構或社區」建築群的土地用途並非不相協調；

- 申請地點上的擬議發展符合分區計劃大綱圖所訂定的所有發展限制，包括地積比率和建築物高度。此外，擬議建築布局、規模、建築物高度和後移距離已考慮了毗鄰住宅發展。鑑於場地配置及與周圍的視覺連繫，估計不會出現重大的視覺影響；
- 考慮到擬議發展的性質和規模，預計附近地區的交通不會受到重大負面影響；以及
- 在公眾意見方面，申請人已確認擬議護士訓練中心有別於醫院，會根據關於學術知識和理論的教學課程提供護士訓練課程。護士學生的實習訓練全部會在聖德肋撒醫院內進行。擬議護士訓練中心在任何情況下都不能接收醫院的病人。此外，衛生署署長表示所有私家醫院均須根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》註冊，並受到嚴格監察和審核。如接獲在註冊地點以外的地方提供醫院服務的報告，衛生署署長有權授權有關人員視查懷疑作醫院用途的處所。任何人士如未經正式註冊經營醫院，會負上刑事責任。

33. 委員對申請主要有以下意見和問題：

規劃意向和管制

- (a) 申請地點現時劃為「住宅(乙類)」地帶，員工宿舍和護士學生宿舍是否無須提出規劃申請，而因此這宗申請只是涉及關於護士訓練中心的部分；
- (b) 倘申請地點作醫院用途，是否須另行提出規劃申請；

- (c) 擬議發展是否與「住宅(乙類)」地帶的規劃意向和該區的建築物高度輪廓協調；

護士訓練中心詳情

- (d) 共兩層的護士訓練中心(1 樓至 2 樓)的容納量，以及高層(11 樓至 14 樓)的員工宿舍是否供聖德肋撒醫院的學生還是醫生使用；
- (e) 鑑於 10 樓有一個可能會對毗連建築物造成煙霧滋擾的茶房，該茶房可否被刪除；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (f) 護士訓練中心內有沒有任何醫療設施或中心會否產生醫療廢料；
- (g) 護士訓練中心的運作時間為何；
- (h) 鑑於規劃許可收納了指引性質的條款，以解決煙囪方面的影響(載於文件第 8.1.7(a)段)，環境保護署(下稱「環保署」)關注的交通噪音問題又會如何解決；以及

環保標準

- (i) 學生宿舍是否有不同的噪音標準指引，以及中央空氣調節是否適合，因為它可能會產生噪音影響及耗用更多能源。在更廣泛的環境層面而言，應檢討是否需要以中央空氣調節來解決交通噪音影響。

34. 朱霞芬女士回應時提出以下要點：

規劃意向和管制

- (a) 員工宿舍和護士學生宿舍在「住宅(乙類)」地帶是經常准許的用途，這宗申請涉及的是護士訓練中心(佔有關發展擬議總樓面面積約 34%)；

- (b) 申請地點如作醫院用途，須另行提出規劃申請；
- (c) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向雖然是作住宅用途，但「住宅(乙類)」地帶「註釋」的第二欄收納了其他用途，須由城市規劃委員會(下稱「城規會」)按有關建議的個別情況而批准。擬議護士訓練中心屬「住宅(乙類)」地帶的第二欄用途。這宗申請佔約 34%的整體總樓面面積作護士訓練中心，主要用途(佔整體總樓面面積 66%)為住宅用途。申請地點是為位於毗連「政府、機構或社區」地帶的醫院提供支援設施的合適地點。至於該區的現有建築物高度，有關地點附近的住宅發展高度在主水平基準上 42 米至 46 米之間，而有關地點以西與醫院有關的建築物則在主水平基準上 30 米至 49 米之間，另外九龍城法院大樓則約為主水平基準上 70 米。而「住宅(乙類)」地帶內的現有建築物則可發展至最高建築物高度主水平基準上 80 米；

護士訓練中心詳情

- (d) 護士訓練中心可容納 180 名護士學生，高層的員工宿舍是供輪班及有候命職責的醫生所使用；
- (e) 正如文件繪圖 A-3 所顯示，10 樓的茶房所佔用的面積很小，只可以用來準備簡單的膳食；
- (f) 申請人已確認護士訓練中心是教育設施，與其他大學或大專院校提供的護士訓練課程類似。護士學生的實習訓練全部會在主要醫院大樓內進行，而訓練中心不會設置醫療設施，這些設施只會設置在醫院內，訓練中心亦不能接收醫院的病人；
- (g) 目前並沒有護士訓練中心具體運作時間的資料，但知悉護士學生須輪班工作；以及
- (h) 在環境方面，謝展寰先生表示環保署對空氣質素表示關注，主要是由於醫院涉及的鍋爐和煙囪可能會影響擬議發展。鑑於申請人在詳細設計的階段會就

煙囪進行實地研究，而中央空氣調節系統的鮮風入口會置於適當位置，環保署不反對申請。

35. 環保署主要關注的是露明道對擬議發展的交通噪音影響，而因為申請人會在擬議發展提供中央空氣調節，這個問題已經得到解決。他澄清指環保署並無要求申請人提供中央空氣調節以處理交通噪音影響。這項安排是申請人的發展建議的一部分，而環保署認為可以接受。至於中央空氣調節產生的噪音影響則可以透過工程技術來解決。此外，不論用者為誰，當局亦會採用一致的噪音標準，因為主要目標是確保公眾有適當的睡眠環境。環保署力求環保政策可與時並進，一直有與其他部門和大學進行研究並取得進展，找出改善建築設計以解決交通噪音影響的可行方法。謝先生表示，環保署與區議會和立法會開會及在公眾諮詢場合均獲得清晰的信息，即環保標準不能妥協，而不符合標準的建議便不應該在規劃階段時獲得批准。

商議部分

36. 主席指出擬議發展的主要用途是學生宿舍和員工宿舍，一小部分則作護士訓練中心。該發展主要屬住宅性質，而且已清楚證明並非醫院用途侵佔住宅地帶。這在一定程度上可回應部分公眾的意見。

37. 一名委員考慮到護士訓練中心純粹作學術訓練而非實習訓練，認為申請可以接受。其他委員支持申請，認為有確切需要擴充香港的護士訓練設施，從而改善醫療系統。

38. 一名委員表示鑑於內地病人對護理服務需求增加及香港人口老化，對醫院設施的需要日益增加。為了更善用珍貴的土地資源，宜把核心醫院設施設於指定作醫院用途的土地，而支援設施如員工宿舍和訓練中心則可設於醫院之外。由於學生宿舍和訓練中心設於同一幢建築物內，現時的建議相信不會對附近地區造成滋擾。

39. 一名委員詢問能否提供護士訓練中心的具體運作時間，以釋除附近居民的疑慮。委員就這個問題進行討論，但普遍認為沒有必要指明時間，因為護士訓練中心和學生宿舍設於同一建築物內，不大可能對附近地區造成滋擾。

40. 另一名委員表示由於申請人在先前的申請中曾建議作醫院用途，而該醫院用途在現時的建議中已被剔除，區內人士可能仍然抱持相同的印象，因此反對這宗申請。事實上，在沒有獲得相關部門發給牌照而把醫院用途設於註冊位置以外乃屬刑責及會遭受檢控，這點有助於釋除公眾的疑慮。

41. 一名委員關注到申請人要使用中央空氣調節的方法以符合現時的環保標準。這名委員表示中央空氣調節會增加整體能源消耗量，做法並不環保，及要求環保署考慮檢討環保標準和政策，以節省能源。

42. 謝展寰先生表示環保署會考慮該委員的意見。他重申環保署並沒有要求申請人設置中央空氣調節系統以解決這宗申請的交通噪音問題。委員普遍對有關發展內的中央空氣調節系統沒有強烈意見，因為這樣的系統亦能設於住宅發展。

[方和先生此時暫時離席。]

43. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實包括保護樹木計劃在內的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並落實排污接駁設施和改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 留意九龍西區地政專員關於擬議發展修訂契約事宜的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。緊急車輛

通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；

- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即告知申請人要避免損害現有的路旁樹木 (T1)，特別是在施工階段；以及
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須在詳細設計階段就煙囪進行實地研究，而中央空氣調節系統的鮮風入口須位於空氣質素在「空氣質素指標」範圍內的適當位置。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/190 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗大有街 32 號
泰力工業中心地下 4B 號工場(部分)
經營商店及服務行業(地產代理商)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/190 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬議商店及服務行業(地產代理商)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；

[方和先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。黃大仙民政事務專員表示區內一些人士對申請有所保留，理由是其他現有經營商的業務可能會受到影響；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。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是作一般商貿用途，在擬議用途不會對消防安全和環境造成負面影響的情況下，現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途可以具有較大靈活性。有關大廈的地面一層及附近有其他工場單位曾有同類申請獲得批准。申請處所的擬議地產代理商用途大致上符合規劃意向。該區現有工業大廈的地面一層一般都有「商店及服務行業」用途，而所申請的擬議用途符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對現有工業大廈的消防安全和泊車設施造成負面影響。預計申請處所的擬議用途不會對有關大廈內的發展和毗鄰地區的消防安全、交通、環境和基建造成重大負面影響。至於區內人士的意見，有關申請大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而該區曾獲批給同類的規劃許可。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 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二零一一年三月十三日止。除非在該日期

前，獲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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途展開前，須提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內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) 如在有關用途展開前尚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。

48. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或申請修訂契約；以及
- (b) 確保 4B 號工場後部的走火通道不會因有關建議而受到負面影響。

[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詢問。杜女士此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/585 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 44 及 46 號世紀工商中心地下 1A 舖
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/585 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份支持申請的公眾意見，提意見人包括一名觀塘中分區委員會委員和附近一幢樓宇的業主立案法團。此外，並沒有接獲由觀塘民政事務專員轉介的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是作一般商貿用途，而在擬議用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途可以具有更大彈性。有關樓宇的地面一層及附近有其他工場單位曾有同類申請獲得批准。申請處所的擬議用途大致上符合規劃意向。該區現有的工業樓宇地面一層一般都有「商店及服務行業」用途。有關申請不會對現有工業樓宇的消防安全和泊車設施造成負面影響，因此符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 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二零一一年三月十三日止。除非在該日期前，獲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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在展開申請用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供把有關處所與上述樓宇的工

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) 倘若有關用途展開前尚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。

52. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就有關處所的擬議商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 須遵守《耐火結構守則》內訂定的規定；以及
- (c) 須確保擬議用途更改符合《建築物條例》的規定，特別是根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；此外亦要根據《建築物(規劃)規例》第72條為殘疾人士提供通道和設施。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/586 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 N 舖
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/586 號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——消防處處長從消防安全的角度而言反對申請，因為有關樓宇的合計商用樓面面積會超過最大准許限制 460 平方米；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見，亦沒有接獲由觀塘民政事務專員轉介的區內人士反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。該署經考慮城市規劃委員會規劃指引編號 22D 內的相關考慮因素及有關工業樓宇地下單位的先前申請和同類申請後，認為整體商用樓面面積(即整體核准樓面面積加現時這宗申請的樓面面積)超過了最大准許限制 460 平方米。消防處處長從消防安全的角度而言，以有關樓宇地面一層的合計商用樓面面積超過了最大准許限制 460 平方米為理由，對現時這宗申請的「商店及服務行業」用途提出反對。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 「商店及服務行業」用途不符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為合計商用樓面面積中不可扣減的整體樓面面積超過了最大准許限制 460 平方米；以及
- (b) 消防處處長從消防安全的角度而言，對「商店及服務行業」用途提出反對。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/380 擬把一塊介乎謝菲道及駱克道堅拿道天橋下面，
顯示為「道路」的政府土地
作機構用途(社區服務中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/380 號)

56. 秘書報告說，這宗申請由香港各界婦女聯合協進會有限公司(下稱「婦聯」)提出。李慧琮女士是婦聯一個附屬機構的成員，已就此項目申報利益。根據城市規劃委員會辦事程序與方法中關於申報利益的指引，由於李女士的利益屬間接性質，故她須申報利益，但可以留席參與討論。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議機構用途(社區服務中心)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，包括一份由附近一幢建築物的一些居民以交通為理由提出的反對，以及另外兩份意見書／建議書，表示申請地點應作郵政局或預留作多用途活動中心，因為灣仔缺乏此類設施。灣仔民政事務專員沒有接獲對申請提出的反對；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，理由是：

- 擬議發展是毗連申請地點的現有婦聯服務中心的擴建部分，目的是要提供額外空間作活動室、會議室和辦公室，以應付服務中心日益增加使用量的情況。擬議用途與該區的混合商業／住宅發展用途並非不相協調。雖然申請地點由於位處天橋之下而受到一些環境限制，但根據《香港規劃標準與準則》的規定，擬議用途是可以接受的用途。環境保護署署長並不反對申請，但表示要提供適當的空氣調節／通風和隔音窗戶，以紓緩潛在的空氣質素和噪音滋擾。就此，倘申請獲得批准，建議在規劃許可附加一項規劃許可附帶條件；
- 擬議發展不大可能對該區的交通和基建容量造成任何負面影響；以及
- 至於公眾關注交通的問題，運輸署助理署長／市區並不反對申請。運輸署助理署長／市區從交通的角度而言，對在申請地點設置郵政局的建議有所保留；而設置多用途活動中心的建議則由於申請地點的環境限制而可能並不適合。

58. 委員普遍並不反對使用天橋以下的土地作機構用途，對這宗申請的技術事宜則有以下問題／意見：

- (a) 鑑於附近沒有適當的行人設施，有委員關注行人橫過街道前往申請地點的安全問題；
- (b) 申請地點以北範圍現時的用途及擬議發展的交通和行人安排；
- (c) 消防處有否就擬議發展提出任何特定的消防安全規定；

- (d) 鑑於擬議發展有部分範圍位於謝斐道與堅拿道東及堅拿道西交界，有委員關注有關發展會阻擋謝斐道的空氣流通，亦表示關注有關發展的空氣流通情況；以及
- (e) 鑑於申請地點位於天橋下一個顯眼的位置，有委員關注有關建築物的外部設計。

59. 譚燕萍女士回應時提出以下要點：

- (a) 正如樓宇平面圖(文件附錄 I)所顯示，該區並沒有已規劃的行人過路設施。行人是從堅拿道東前往現有的婦聯服務中心。申請地點以北的地方(現為安全島)目前屬空置地方，置有天橋的支撐柱。正如地下平面圖(文件附錄 I)所顯示，現時的婦聯服務中心會伸延至申請地點，在堅拿道西關設新的主要入口；
- (b) 現有婦聯服務中心南部在駱克道和堅拿道西的交界處有一條行人路。申請地點以北有一個闊約 10 米用以掉頭的交界處，車輛可從堅拿道西經用以掉頭的交界處進入堅拿道東，而行人則一般經安全島橫過堅拿道。運輸署已要求為交通安全起見，把這宗申請的擬議構築物由行車道後移至少 500 毫米；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (c) 消防處已要求申請人就擬議發展提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合該處的要求；
- (d) 環境保護署(下稱「環保署」)已要求申請人為鮮風入口挑選適當的位置，並提供適當的中央空氣調節／通風和隔音窗戶，以確保環境質素。該署建議在規劃許可中附加這方面的規劃許可附帶條件；以及

- (e) 儘管《香港規劃標準與準則》並沒有關於天橋下建築物的特定設計要求，但有提供一些設計方面的指引以供參考。

商議部分

60. 委員並不反對這宗申請，因為它能更善用天橋下的土地作機構用途。一些委員表示位於謝斐道橋底的範圍已經有多樣化的街頭生態和活動，形成了該區別具一格的特色。就此，從土地用途的角度而言，這宗申請可獲支持。一些委員提出了三個技術方面的問題，即交通安排和行人安全、外牆設計及謝斐道的空氣流通的問題。

61. 一名委員表示關注該區的通道安排和交通安全，認為宜進一步把建築物從行車道後移，以便車輛轉彎及行人橫過馬路。另一名委員表示同意，並認為謝斐道用以掉頭的交界處的視野欠佳。

62. 盧劍聰先生回應時澄清，把擬議構築物從行車道後移500毫米並非為了鼓勵行人在此位置橫過馬路，而是要確保交通安全。事實上，運輸署鼓勵行人使用告士打道橫過馬路。儘管如此，倘有必要，該署可以提供一些適當的行人措施(如欄杆)以引導行人在適當位置橫過馬路。從交通的角度而言，有關位置的視野符合要求。他承認該區的交通模式是受到該存在已久的天橋所限制。

63. 至於擬議建築物的外部設計，一名委員表示擬議發展的外牆設計未如理想，認為對於將分配給非牟利機構的用地，仍然值得要求他們對該等發展提供較佳的外牆設計。這名委員亦關注現有建築物的外牆，並要求規劃署與申請人聯絡，以改善現有建築物的外牆，從而配合擬議擴建部分。另一名委員亦有同感，認為適宜訂定一項條件，要求申請人改善擬議發展的外牆設計。另一名委員表示要為位於天橋底範圍的土地尋找適合的用途並不容易。而非牟利機構是適合的使用者，但這些機構通常面對財政緊絀的問題，未必能投放太多資源在外牆設計之上，建議規劃署在設計要求方面多給予申請人意見。委員普遍同意加入一項規劃許可附帶條件，以改善擬議建築物的外部設計。

64. 在空氣流通方面，一名委員並不支持現時的擬議布局，因為會阻擋謝斐道沿路的空氣流通和視覺上的滲透度。這名委員認為申請人須修訂布局，在現有建築物和擬議擴建部分之間保留一段非建築用地，提供暢通無阻的通道前往謝斐道，以改善此擠迫範圍空氣流通的情況。一些委員同意此看法，認為路政署要求在擬議構築物和公路底部之間維持至少 1.5 米的垂直空間距離(文件第 7.1.5(b)段)，以便維修保養和視察現有公路構築物，並不足以幫助謝斐道這個路段的空氣流通。委員同意須要求申請人修訂現時的布局，在現有建築物和擬議建築物之間提供空間作通風用途。雖然一些委員支持這個建議，但另一些委員則認為大樓中間已豎有兩條支柱，提供空間會把發展分為兩個部分而未必能有效地盡用樓面空間，為此表示關注。

65. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展的外部建築設計提交建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的布局，在現有建築物和擬議擴建部分之間收納一段非建築用地，以幫助空氣流通，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬議構築物(包括任何打開後突出的物體，如門窗等)從行車道後移至少 500 毫米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在擬議構築物和公路構築物之間維持至少 1.5 米的空間距離，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提供適當的空氣調節／通風和隔音窗戶，以紓緩潛在的空氣質素和噪音滋擾，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (f) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

66. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物條例》第 31(1)條，就現有堅拿道天橋下擬興建的建築物申請豁免；

- (b) 留意路政署總工程師／港島關於將搭建構築物和劃定地段界線的意見如下：

- 須在擬議構築物和公路構築物之間維持至少 1.5 米的空間距離，以便路政署維修保養和視察現有公路構築物；
- 已搭建或將搭建的構築物不得影響天橋及天橋以下堅拿道東沿路渠面範圍的完整性和穩定性。認可人士須在工程展開前提交工程設計、繪圖及包括必要調查結果在內的支援數據，令路政署滿意關於天橋及渠面不會受到擬議構築物和相關設施裝置的負面影響；
- 認可人士須與地政總署確認地段界線的確實定線；
- 認可人士須沿地段界線及在地段界線範圍內的地面清楚劃定分界線，以區分地段擁有人和政府的保養責任；
- 認可人士須遵守與地政總署所定租賃協議內所載工程條款訂明的其他條件；以及

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)關於水務專用範圍的意見，即現有食水和鹹水主水管會受到影響。申請人須為水務署在由相關主水管中心線起計 1.5 米內提供水務專用範圍，而有關範圍上不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員與

承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備，乘車隨時自由進出該範圍，以敷設、修理和保養有關的主水管。所有其他橫過、穿越或從下面穿越該水務專用範圍的設施必須取得水務監督的授權。倘主水管需要改道，申請人必須承擔任何受擬議發展影響的必要管道改道工程的費用。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/57 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的大潭大潭道 21 號(鄉郊建屋地段第 618 號及增批部分)的建築物高度限制，以容許興建一層空中花園和兩層地庫
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/57B 號)

簡介和提問部分

67. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年二月二十七日向城規會秘書提交了一封信件，要求城規會第三度延長提交進一步資料的期限，為期兩個月。申請人主要述及城規會於二零零九年一月就一宗先前的規劃申請為申請人提供他所要求的資料後，申請人便根據有關資料進一步修訂設計，及需要更多時間作設計研究。

商議部分

68. 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。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又議定告知申請人，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；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

議程項目 15

其他事項

69. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。