

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一五年六月五日上午九時舉行的

第 535 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

凌嘉勤先生

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

地政總署助理署長(區域 1)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

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

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年五月二十二日第 534 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」)二零一五年五月二十二日第 534 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，小組委員會於二零一五年五月二十二日在有附帶條件的情況下批准擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角弼街 18 號經營食肆、商店及服務行業、辦公室的申請(編號 A/K3/564)。一名委員在商議期間查詢旺角另一宗申請的最新進展，因所涉地盤具相若特點。有關資料將於稍後向小組委員會匯報。

3. 小組委員會備悉，於二零一一年一月二十八日，小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准一宗具相若地盤特點的申請(編號 A/K3/535)，擬把鴉蘭街 7 號的一幢工業大廈重建為住宅發展。該核准計劃的建築圖則於二零一二年提交，但於二零一三年二月十九日被建築事務監督拒批。有關規劃許可已於二零一五年一月二十八日屆滿。該核准計劃並無展開，而申請地點現時仍為一幢九層高的工業大廈(即連勝大廈)。有關建議的基本發展參數亦已於會上呈閱，以供委員參考。

[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。]

[劉興達先生及鄒敏兒女士此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/245 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
尖沙咀官涌街 9 至 13 號
經營酒店並略為放寬地積比率
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/245B 號)

簡介和提問部分

4. 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；
- (b) 擬經營酒店，並把地積比率由 9 倍略為放寬至 11.23 倍；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從交通政策的角度而言，警務處處長對有關建議有所保留。廣深港高速鐵路及西九龍文化區的建築工程進度對西九龍區的交通造成影響，其中尤以柯士甸道、廣東道及佐敦道為然。有關建議只提供一處上落客區，無疑會導致路旁上落客的情況增加，從而令該處目前的交通更為擠塞。油尖旺民政事務專員指出，擬議發展涉及把建築物高度大幅提升，因此新的酒店發展可能會對附近建築物的住宅單位造成直接的視覺影響。申請地點被四項住宅發展包圍，其居民對有關申請可能會有所保留；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲八份來自尖沙咀居民關注組、創建香港、官涌街 28 號業主及個別人士的公眾意見書，全部反對這宗申請，其理據主要關於房屋用地供應、交通、行人安全、噪音及空氣污染、發展密度及不良先例等問題；

- (e) 油尖旺民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請，有關理由撮錄如下：
 - (i) 從交通政策的角度而言，警務處處長對擬議發展有所保留，尤其是儘管申請地點已提供一處上落客區，但預計在路旁上落客的情況將會惡化，令該處目前的交通更為擠塞；
 - (ii) 鑑於現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，對於在以住宅為主的地區提出的非住宅用途規劃申請(包括闢設酒店及辦公室)，除非申請地點非常適合發展酒店以及理據十分充分，否則當局一般不會支持；
 - (iii) 申請人未能提供有力理據，證明申請地點非常適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標。申請人曾引述位於「住宅(甲類)」地帶內的同類申請，但該等申請不是於二零一三年之前獲批，便是性質完全不同(即申請涉及整幢或部分改裝，或位於以工業為主的地區)；
 - (iv) 把地積比率由 9 倍放寬 24.78% 至 11.23 倍的建議，將大幅增加建築物體積及發展密度。申請人既無提供任何規劃或設計優點，亦無提供充分理據，以支持其略為放寬地積比率的建議；以及
 - (v) 批准這宗申請會為該區擬作酒店用途及略為放寬地積比率限制的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇，並妨礙當局對「住宅(甲類)」地帶所實施的地積比率管制。

[劉文君女士及梁宏正先生此時到席。]

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應副主席提問時指出，計算擬議發展的地積比率時並無包含後勤設施的總樓面面積(即 264.169 平方米)。

6. 阮女士回應一名委員提問時指出，自二零一三年五月起，小組委員會同意，對於在以住宅為主的地區提出的非住宅用途規劃申請(包括開設酒店及辦公室)，除非申請地點非常適合發展酒店以及理據十分充分，否則當局一般不會支持。有關決定已載於相關會議記錄內。

7. 一名委員備悉，儘管警務處處長從交通政策的角度對有關申請有所保留，但交通影響卻非建議的反對理由之一。該名委員詢問，一幢酒店與一項住宅發展所造成的交通影響是否有重大分別。阮女士回應時指出，運輸署並無基於交通理由反對這宗申請，而警務處處長從交通管理角度對有關建議有所保留。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生補充指出，運輸署並不反對這宗申請，原因是擬議酒店的樓面面積及房間數目較少，所造成的交通影響有限。主席指警務處處長更為關注酒店用途會令交通模式改變，而非在於交通流量。與住宅用途相比，酒店用途會導致的士及旅遊巴士落客的情況更為頻繁，可能令現時的交通情況惡化。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點位於以住宅為主的地區。鑑於現時房屋供應不足，申請地點應按其原有用途發展。擬議酒店發展會令住宅發展用地減少，從而影響房屋用地供應，使之未能應付社會的殷切房屋需求；
- (b) 申請人並無證明略為放寬擬議發展地積比率限制的建議具有足夠的規劃／設計優點支持；以及

- (c) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇，並妨礙當局對「住宅(甲類)」地帶所實施的地積比率管制。」

[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，解答委員的詢問。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。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/470 在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 57 號及
大涌道 30 至 38 號荃運工業中心第二期地下 B5 室
經營商店及服務行業(電腦產品零售店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/470 號)

簡介和提問部分

9. 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) 經營商店及服務行業(電腦產品零售店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而荃灣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——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。為免妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年而非永久的臨時規劃許可。就這宗申請批給為期三年的臨時許可與小組委員會之前作出的決定一致。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 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，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)提交申請處所的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)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
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓城規會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，新批地契並無准許作擬議的「商店及服務行業(電腦產品零售店)」用途。倘申請獲城規會批准，業主須向地政處申請臨時豁免書。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》，倘未有在工程展開前獲得建築事務監督的批准及同意，任何人士均不得展開或進行任何建築工程，但根據《建築物條例》第 41 條豁免或《建築物（小型工程）規例》訂明的小型工程則除外；
- (e) 留意消防處處長的意見，有關處所須設有與工業部分完全分隔的逃生途徑，而消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定。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) 參閱《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，解答委員的詢問。梁女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士、建築署高級項目統籌經理李可堅先生及劉達楹先生，以及建築署園境師阮繼增先生此時獲邀到席。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/74 就履行申請編號 A/H6/74 的
規劃許可附帶條件(a)項而提交文件
擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔摩頓臺的政府土地
闢設康體文娛場所(表演及活動場地)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/74 號)

13. 秘書報告，申請由民政事務總署提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)分別為申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 關偉昌先生 — 民政事務總署總工程師(工程)；
- 劉興達先生 — 現時與民政事務總署、杜立基公司及 LLA 公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 現時與杜立基公司、英環公司及 LLA 公司有業務往來；
- 邱浩波先生 — 其工作機構有一個項目獲民政事務總署資助；
- 陸觀豪先生 — 其配偶於大坑光明臺擁有一個單位；
- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來；以及
 - 聖約翰救傷隊港島總區總部靠近申請地點南部，而劉女士為香港聖約翰救護機構理事會理事。

14. 由於關偉昌先生及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫離會議。邱浩波先生並無參與這宗申請，而陸觀豪先生的配偶所擁有的單位並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。由於劉文君女士並無涉及直接利益，故此小組委員會同意她亦可留在席上。小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議。

[關偉昌先生及劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

15. 主席歡迎建築署的代表出席會議。小組委員會備悉，會議室內擺放了擬議發展的建築模型供委員參考。小組委員會亦備悉，文件的圖 AA-5 的替代頁已在會上呈閱。

16. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片按文件詳載的內容簡介申請人所提交的文件，並陳述下列事宜：

- (a) 小組委員會須考慮申請人(即民政事務總署)就擬議發展的經修訂設計所提交的文件，是否足以履行這宗擬闢設康體文娛場所(表演及活動場地)的申請(編號 A/H6/74)的規劃許可附帶條件(a)項；
- (b) 小組委員會於二零一五年二月六日批准這宗申請(編號 A/H6/74)。在會議期間，委員對擬闢設的表演及活動場地的設計及建築物使用率表示關注。尤其是，委員認為應檢討地下一層的設計，以改善其使用率及通風情況，並透過重新規劃樓梯及上落客貨車位的位置、把部分機房置於地庫及減少一些水缸的體積，以充分利用擬議發展的空間作其他康體文娛用途，務求地盡其用。另外，小組委員會亦建議，加入可用的有蓋休憩用地可加強與毗鄰足球場的連接。申請人亦應盡量提供垂直綠化工程。鑑於委員的上述意見，小組委員會決定加入規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議發展提交符合城規會要求的經修訂設計；

- (c) 於二零一五年五月十三日、二零一五年五月十四日及二零一五年五月二十八日，申請人提交經修訂的建築設計圖則，以履行規劃許可附帶條件(a)項。與原先的計劃比較，修訂設計的主要變動如下：
- (i) 把部分機房移往地庫，從而提高申請地點的使用率；
 - (ii) 充分善用擬議發展的用地，包括於地下闢設出口面向毗鄰足球場的有蓋休憩用地，藉以與同樣位於地下的多用途活動室形成更大的空間；把地下上落客貨車位的實心牆以一系列護柱取代，令有關車位可延伸至有蓋休憩用地；加設可拆除的設施，例如於各個樓層裝設的長椅；以及減少盆栽數目，從而增加擬議社區園圃及天台花園的通道空間；
 - (iii) 闢設有蓋休憩用地，加強對流通風，並以一系列護柱代替實心牆，從而改善擬議發展的通風情況；以及
 - (iv) 於擬議發展的西南面外牆(面對摩頓臺)及東北面外牆(面對毗鄰足球場)提供更多垂直綠化設施，例如攀緣植物的花棚；
- (d) 與原先的計劃相比，公共設施的整體樓面面積由 1 088.6 平方米增至 1 186.31 平方米(增加 97.71 平方米或 8.98%)，而地下一層則增加了 57.15%(由 189.7 平方米增至 298.109 平方米)。後勤機房亦由 633.6 平方米增至 712.2 平方米(增加 12.4%)，主要原因是在地庫新增一個雨水循環再用泵房，以及因機房移至地庫而令通道面積有所增加所致；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。相關部門對申請人所提交的文件不表反對或沒有負面意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署認為就履行規劃許可附帶條件(a)項的情況而言，申請人的現行計劃是可以接受的。申請人已檢討擬議發展的設計，尤其是地面一層的設計，把機房移至地庫，從而騰出地面一層的空間以提升建築物的使用率。經重整各項用途後，現約多出 100 平方米的樓面面積供公眾使用。於地面一層闢設的有蓋休憩用地，能改善擬建表演及活動場地的透風度，並同時加強與毗鄰足球場及香港中央圖書館的行人連接。除了改善建築物的透風度外，在地面一層新增的公共空間亦會提供更多作社區用途的機會。即使沒有任何活動舉行，各樓層亦會設置額外的座位區及可拆除的設施(例如長椅)，供公眾使用。外部樓梯可視為一項設計特色，藉此吸引公眾參觀社區園圃及天台花園。申請人已盡量加入美化環境措施，尤以垂直綠化措施為然。位於西南面外牆的新增垂直綠化措施，與現時沿摩頓臺種植的樹木互相協調。

17. 一名委員建議，應把地面一層的管理處辦公室及儲物室移至 1 號和 2 號升降機附近，從而闢設有蓋休憩用地，以便更能配合多用途活動室，而 2 號升降機門口的方向亦因此而須作出相應調整。建築署高級項目統籌經理李可堅先生回應指出，可於詳細設計階段考慮及評估有關建議。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士、建築署高級項目統籌經理李可堅先生及劉達楹先生，以及建築署園境師阮繼增先生出席會議，解答委員的詢問。他們此時離席。]

商議部分

18. 經商議後，小組委員會同意，就履行申請編號 A/H6/74 的規劃許可附帶條件(a)項而言，申請人的現行計劃是可以接受的。申請人須考慮於詳細設計階段進一步完善地下一層的設計。小組委員會亦同意新增以下的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，確保目前的計劃得以落實：

規劃許可附帶條件

「(a1) 落實經修訂的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

指引性質的條款

「申請人須留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為盡量減少對現有樹木的影響，須於規劃許可附帶條件(b)項(即提交並落實美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求)下，納入進一步修訂修剪樹木建議。」

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席。]

[關偉昌先生及劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/105 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
半山區西部薄扶林道 82 號
香港大學聖約翰學院
關設住宿機構(擴建學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/105A 號)

19. 秘書報告，申請人是聖約翰學院，該學院是香港大學(下稱「港大」)的宿舍。雅邦有限公司(下稱「雅邦公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 陸觀豪先生 | — | 與聖約翰學院院長有密切關係 |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學的僱員 |
| 林光祺先生 | — | 目前與香港大學、雅邦公司和英 |

環公司有業務往來

- 劉文君女士 — 目前與英環公司有業務往來
- 李律仁先生 — 與其配偶共同擁有士美菲路一個單位，以及堅尼地城桃李臺兩個單位

20. 由於陸觀豪先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就這議項暫時離席。由於劉文君女士不涉及這宗申請，而李律仁先生及其配偶的單位並沒直接望向該申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉霍偉棟博士和林光祺先生因事缺席會議。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片簡介下列申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的住宿機構(擴建學生宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。教育局局長表示，由於擴建學生宿舍的建議可應付宿位短缺的問題，該局對規劃申請給予政策支援，條件是宿舍及其支援設施僅供港大學生使用，並且宿舍會列入港大的宿舍清單內。其他相關的部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 27 份意見書。一名提意見人支持有關建議，但沒有提供理由，另外 15 名提意見人(包括富林苑的業主立案法團)反對這宗申請，而 11 名提意見人則就這宗申請提出意見。提出反對意見的主要理由是關於公布期短、發展密度、視覺、噪音、通風、交通、行人

安全、斜坡和結構安全、樹木和天然環境等問題；以及附近富林苑的物業價值；使用政府、機構或社區用地以作發展和立下不良先例；

- (e) 中西區民政事務專員表示，中西區區議會在二零一五年三月十八日已召開一個特別會議，商討有關建議。在會上，議員和附近大廈的居民代表對該地點的發展密度、斜坡安全、以及與建議有關的負面交通和視覺影響表達關注；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。為應付港大學生的住宿需要，該校須提出擴建學生宿舍的建議，因此這符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。如教育局局長所指出，擴建大學宿舍的建議，有助紓緩公帑資助宿位的短缺情況。教育局局長為這宗申請提供政策支援。公眾意見關注到擬議發展的斜坡和結構安全對富林苑的影響，以及對交通、行人安全、景觀、視覺、通風、噪音、砍樹和天然環境方面所產生的負面影響，相關政府部門則表示，有關事宜已妥為處理，而他們原則上不反對這宗申請。關於公眾對申請公布期所表示的關注，當局已遵照《城市規劃條例》和城市規劃委員會指引的有關規定，亦備悉申請人已在二零一五年三月十八日的特別會議上回應中西區區議會的關注。

22. 在回應委員的問題時，高級城市規劃師／港島何盛田先生說，通往新宿舍大樓的擬議通道，主要作為供滅火用途的緊急車輛通道。主席補充說，興建這類緊急車輛通道，是要符合《建築物條例》的規定。

23. 何盛田先生回應委員的提問說，近薄扶林道一個現有的上落客貨處將予保留，以便為宿舍提供服務。運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生說，需要一個額外的上落客貨處為擬建的新宿舍提供服務，因為現有的上落客貨處離開擬建宿舍相對較遠，不足以為新增的 553 間房間提供服務。何盛田先生回應說，沿擬議通道可能有空間提供上落客貨處，而在提供上落客

貨處方面，可施加新增的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合運輸署的要求。

商議部分

24. 小組委員會同意施加新增的規劃許可附帶條件，要求申請人必須提供上落客貨設施，以服務擬闢設的新宿舍，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年六月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的排水影響評估報告及所須落實的措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估報告的建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交水影響評估報告，而有關評估必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的土力規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署土力工程處或城規會的要求；
- (f) 提交和落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提供上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 提供消防裝置和滅火的供水設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

26. 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，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及租契的相關規定，以及擬議發展額外的地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人應直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素、額外的地積比率及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署地政專員／港島西和南的意見，須就新發展的擬議規模及幅度、非住用元素(例如擬建的教堂和擴建廚房建議)是否符合批地協議的性質，以及從政策的角度及參考「大學宿舍」的許可使用者而言是否可接受而諮詢相關的政策局。鑑於擬議的發展，將須修訂契約以落實建議，並可能須提交涉及額外政府土地的申請，但須提醒申請人，不保證申請會獲批准；倘獲批准，申請人或須履行地政總署署長認為適當的條款和條件；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應告知申請人，申請人須探討方法以進一步削減住宿大樓(尤其是沿最長的東面及西面外牆)可見體積；
- (d) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，擬議的宿舍大樓的長度看似超過 60 米。申請人應在詳細設計階段考慮採用認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-152 的可持續建築設計，藉以進一步減低擬議發展可能造成的視覺影響，以及增加透風度；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，在可能情況下，須把關於樓宇分隔、建築物後移距離和綠化地帶覆蓋率的可持續建築設計規定納入為批給規劃許可的附加條件。至於附近富林苑的結構安全方面，根據《建築物條例》(第 123 章)的規定，任何人如欲在私人地段內進行建築工程，例如新的建築工程或改建或加建工程，他／她須委聘一名認可人士及如有需要委聘一名註冊結構工程師／註冊岩土工程師，以擬備相關的圖則提交屋宇署審批。在進行建築工程前，須先獲得屋宇署的同意，並須委聘一名註冊承建商進行有關的核准工程。至於燈光和通風方面，建築發展的設計和施工須遵守《建築物條例》和關於燈光及通風的附屬規例；特別是，《建築物(規劃)規例》第 37 條訂明，任何建築物的建立方式，不得令已按照有關規例建立的任何其他建築物所獲得的光線及空氣減至低於規例所規定者。至於在施工期間內、建築發展工程進行前或進行期間的行人安全問題，須提供足夠的預防措施和其他保護措施，以保護工人、佔用人及行人，以及保障任何毗連或其他大廈、土地及街道的穩固。倘根據《建築物(規劃)規例》豎設圍板，則須申請圍板許可證；

- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守屋宇署監管執行的消防安全守則 D 部第 6 章關於設置緊急車輛通道的規定；

- (g) 留意環境保護署署長的意見，工程計劃的規模類似一所專上教學院校，而實施標準的噪音管制措施便足夠。申請人須在施工期內實施標準的噪音污染管制措施。短期的施工噪音影響受《噪音管制條例》(第 400 章)規管。關於由宿舍學生所產生的噪音方面，也會受《噪音管制條例》規管。有關方面可通過實施行政措施來管理學生宿舍，藉以有效地處理這方面的噪音；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務署的導管隧道部分位於擬議的申請地點內，設有禁爆

區。在禁爆區內不准進行爆破工程。項目倡議人須根據水務署的部門訓令編號 DI1038 進行食水影響評估，並且在稍後提交文件，當中包括夾附在文件附錄 II 的水務署意見，以供委員考慮。項目倡議人須遵守「在水務設施附近工作的規定」，並確保在導管進行擬議工程所造成的粒子移動最高速度及振幅分別為每秒 13 毫米及 0.1 毫米；以及

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，倘這宗規劃申請獲批准，便須向屋宇署提交擬議發展的相關圖則以供審批。申請人須評估工程對斜坡／護土牆穩定性的影響。如有需要，申請人須建議和進行適當的斜坡改善工程，作為發展項目的一部分，並符合建築事務監督的要求。根據土力規劃檢討報告，有關方面將為申請地點範圍東南面的天然斜坡進行天然山坡災害評估；在提交土力工程評估報告的階段，將會建議有關工程。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何先生於此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/80 擬在劃為「綠化地帶」的山頂司徒拔道 46 號毗連的政府土地改善現有車輛通道，以進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/80B 號)

27. 秘書報告，利比發展顧問有限公司(下稱「利比公司」)是申請人的顧問公司。由於劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士現與利比公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉先生及劉女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉林先生因事未能出席會議。

28. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年五月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間因應土力方面的限制而改善其發展計劃。這是申請人第三次要求延期。

29. 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。由於這已是第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給予六個月時間(包括先前已獲准的延期)，讓其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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應吳劍偉先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/13 的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 6/15 號)

30. 秘書報告，此議項關於觀塘(北部)分區計劃大綱圖的其中一項修訂建議，涉及房屋署(即香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門)進行的擬議「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|
| 凌嘉勤先生(主席)
(以規劃署署長身分) | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委 |

員)的代表

- | | |
|-------|----------------------------|
| 劉文君女士 | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 其妻子是房屋署的僱員 |

31. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的辦事程序與方法，鑑於規劃署對有關分區計劃大綱圖所提出的修訂涉及擬議的居屋發展項目，小組委員會同意，主席、關偉昌先生、劉文君女士、劉興達先生和潘永祥博士就此議項所涉及的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。小組委員會備悉，林光祺先生和何培斌教授已就未能出席會議致歉。

32. 高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應吳劍偉先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/13》的擬議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 觀塘(北部)分區計劃大綱圖涵蓋觀塘北部山坡、位於安達臣道現正興建的發展項目(下稱「安達臣道發展」)，以及正在規劃的安達臣道石礦場(下稱「石礦場」)發展項目。石礦場的採石運作會於二零一六年修復合約完成時終止，約 86 公頃的土地(包括總面積約 40 公頃的平台)會交還政府。規劃署委託進行的「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究——可行性研究」(下稱「規劃研究」)，已於二零一四年年年初完成。規劃研究就石礦場用地擬備建議發展

大綱圖，規劃人口為 25 000 人，房屋供應為 9 410 個單位。其後土木工程拓展署根據建議發展大綱圖委託進行進一步的可行性研究。二零一四年七月，有關建議發展大綱圖的環境影響評估根據《環境影響評估條例》獲得通過。擬議分區計劃大綱圖的修訂項目旨在推展建議發展大綱圖的土地用途建議；

石礦場用地的規劃及城市設計概念

(b) 石礦場用地的擬議發展大致包括以下四項主要土地用途建議：

- (i) 石礦公園——公園(佔地約 17.5 公頃)包括平台部分和岩壁部分，將成為綠化焦點，可能會在岩洞內設立石礦博物館；
- (ii) 住宅社區——將在北部和南部發展的兩個住宅社區，會採用梯級式的建築高度輪廓，主要考慮到大上托山脊線和擬議石礦公園，以及保護現有景觀廊；
- (iii) 文娛核心區——將會成為居民的社區焦點，主要包括商業及政府設施、休憩用地及廣場，採用以低層建築為主的布局設計，主要在於保留現有景觀走廊；以及
- (iv) 岩壁——會在不同水平設置瞭望台／觀景台，亦會設遠足徑網絡，連接各個瞭望台／觀景台，並可能連接衛奕信徑第三段。岩洞內會提供商業設施；

分區計劃大綱圖的建議修訂項目

修訂項目 A —— 把石礦場用地由「其他指定用途」註明「採礦及採石業」地帶改劃為「商業(1)」、「商業(2)」、「住宅(甲類)8」、「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」、「政府、機構或社區(2)」、「休憩用

地」、「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」、「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」、「其他指定用途」註明「配水庫」、「其他指定用途」註明「抽水站」地帶和「綠化地帶」，以及顯示為「道路」的地方

- (c) 根據建議發展大綱圖，石礦場用地主要用作住宅發展項目，並以商業和政府、機構及社區設施作為配套，以及用作公眾休憩用地；
- (d) 商業地帶——建議把三幅用地改劃為「商業(1)」及「商業(2)」地帶，供商業發展之用，為區內／地區的居民和訪客提供服務。建議在文娛核心區關設的兩幅「商業(1)」用地，其最高地積比率限定為 2.2 倍，而最高建築物高度分別限定為主水平基準上 200 米和 205 米。建議在北面社區關設的一幅「商業(2)」用地，其最大總樓面面積限定為 500 平方米，而最高建築物高度限定為主水平基準上 205 米；
- (e) 住宅地帶——建議把石礦場內一幅用地改劃為「住宅(甲類)8」地帶，供興建高密度居屋，提供約 1 880 個單位，可容納約 5 000 人口。「住宅(甲類)8」用地的住用建築物最高地積比率限定為 6.3 倍，住用及非住用各佔部分的建築物，則限定為 6.5 倍，而最高建築物高度限定為主水平基準上 290 米。此外，建議把 10 幅用地改劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」地帶，供興建中密度私人房屋發展項目，提供約 7 530 個單位，可容納約 20 000 人口。這些地帶的最高地積比率限定為 3.5 至 5.5 倍，而最高建築物高度限定為主水平基準上 225 米至 280 米。建議高層住宅樓宇(主水平基準上 255 米至 290 米)靠近岩壁，而中層樓宇(主水平基準上 225 米至 250 米)面向石礦公園，使建築物高度向佐敦谷逐漸下降。在北面社區，建議在綠化行人走廊兩旁興建中層住宅樓宇，從而沿走廊營造以人為尺度的環境；

- (f) 「政府、機構或社區(2)」地帶——建議把六幅用地改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，其中三幅在南面社區，兩幅在北面社區，一幅在文娛核心區。當局就六幅「政府、機構或社區(2)」用地施加以主水平基準上或樓層數目計算的建築物高度限制；
- (g) 「休憩用地」地帶——建議把位於石礦公園、北面社區和南面社區的四幅用地改劃為「休憩用地」地帶；
- (h) 建議把佔地約 3.69 公頃的一幅用地改劃為「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」，主要在岩洞內進行商業發展，在主水平基準上 310 米關設公眾觀景台，在主水平基準上 250 米關設瞭望台，並提供垂直運輸設施。該用地的較低部分會以園景美化高架行人道連接文娛核心區，而較高部分會以岩壁上約主水平基準上 310 米的觀景台連接。為進一步方便公眾人士往返擬議商業發展項目和公眾觀景台，建議設置垂直運輸設施(例如纜索鐵路和傾斜升降機)。為提高用地日後發展的靈活性，當局沒有對該地帶施加任何發展限制。在該用地進行任何發展項目，須獲城規會批予規劃許可；
- (i) 把分別位於 F 道路及 G 道路的兩幅用地改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。前者會與石礦公園的中部及南部連接，後者則連接文娛核心區的平台與主要位於岩壁的「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」用地的商業設施；
- (j) 建議把兩幅用地改劃為「其他指定用途」地帶，預留作配水庫用途和鹹淡水抽水站。這兩幅用地的最高建築物高度分別限為兩層和三層；
- (k) 「綠化地帶」——在園林山丘栽種約 14 000 棵樹木，致力恢復岩壁的原貌。建議把石礦場岩壁大部分地方改劃為「綠化地帶」，繼續協助保育現有的

自然環境。另外，會設有遠足徑網絡，連接位於岩壁不同水平的瞭望台，並可能接駁至衛奕信徑第三段；

修訂項目 B 至 E

- (1) 建議改劃現有「其他指定用途」註明「採礦及採石業」地帶以外的多幅用地，以反映規劃研究所擬備建議發展大綱圖的其他土地用途建議，包括把位於寶琳路東南面的一幅「綠化地帶」用地改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)；把位於東南面沿安達臣道的一塊未開發的長形「休憩用地」土地改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 C)；把位於 C 道路的兩塊長形土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 D)；根據安達臣道發展的最新布局設計，把 D 道路由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(修訂項目 E)；
- (m) 運輸署署長在文件發出後表示，修訂項目 E(面積約 520 平方米)部分地方將為公用道路，應從修訂所涉用地中剔除。修訂項目 E 的經修訂界線，會在分區計劃大綱草圖中反映，並會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂項目

- (n) 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目包括：加入有關擬議新支區(即「商業(1)」、「商業(2)」、「住宅(甲類)8」、「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」和「政府、機構或社區(2)」)的一系列新《註釋》，訂明地積比率、總樓面面積及建築物高度限制，刪除「其他指定用途」註明「採礦及採石業」地帶的《註釋》，加入一系列新的「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」、「園景美化高架行人道」、「配水庫」及

「抽水站」地帶的《註釋》，以及各地帶《註釋》的其他技術修訂項目；

- (o) 已修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以顧及建議的修訂項目，並藉此機會更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；

技術考慮因素

- (p) 根據交通影響評估的結果，在規劃區外實施四項道路／路口改善措施後，應有足夠道路容車量應付安達臣道發展和石礦場用地的擬議發展項目所累積的交通量。為改善石礦場發展、安達臣道發展、下坡各屋邨、港鐵觀塘站和連接將軍澳隧道收費廣場的擬設巴士轉車處的行人路線，當局會廣泛設置更多行人接駁設施，包括扶手電梯和設有升降機塔的行人天橋；
- (q) 有關環境影響評估已於二零一四年七月根據《環境影響評估條例》獲得通過，確定了建議發展大綱圖石礦場的擬議發展項目在環境影響方面的可接受性；
- (r) 已進行視覺影響評估，電腦合成照片顯示石礦場的擬議發展項目與附近環境大致協調，仍能保護大上托山脊線的景觀；
- (s) 已採用風洞測試進行空氣流通評估。石礦場及毗鄰發展項目範圍內的全年和夏季的整體通風表現，不大可能會引起問題；
- (t) 石礦場擬議發展對規劃區內的社區設施及休憩用地的供應，不會造成負面影響；

諮詢

- (u) 相關政策局／部門對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目均不表反對或沒有負面意見；以及
- (v) 建議對分區計劃大綱圖作出修訂，旨在推展規劃研究所擬備建議發展大綱圖的土地用途建議。規劃研究包括兩個階段的社區參與活動，期間曾諮詢不同的持份者(包括城規會)。二零一三年三月，當局向觀塘區議會和西貢區議會匯報建議發展大綱圖，兩個區議會對擬議發展原則上並無反對。當局會在根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖的期間，就修訂項目諮詢該兩個區議會。

33. 運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生詢問，是否有建議在石礦場發展項目中關設單車徑或單車停放設施。九龍規劃專員葉子季先生回應說，規劃研究建議沿道路網設置單車徑網絡。文娛核心區內亦會提供單車停放設施。不過，單車徑的走線須留待詳細設計階段再作研究。

34. 一名委員對在石礦場發展項目中關設完善的單車徑網絡表示歡迎，並詢問單車徑的走線會否在分區計劃大綱圖中標示。主席在回應時表示，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁述明，單車徑在所有地帶均屬經常准許的用途，其走線一般不會在分區計劃大綱圖中標示。該委員續說，在單車徑的詳細設計階段，尤其是把單車徑納入公眾休憩用地時，應考慮康樂及文化事務署的管理要求。

35. 葉先生回應一名委員的提問說，會在北面社區的「政府、機構或社區」用地關設公共運輸交匯處，亦會在毗鄰安達臣道發展的石礦場發展項目西南部為巴士及小巴設置一些路旁停車處。通往石礦場發展項目的主要通道，其西面會繞經連接安達臣道發展項目的擬議道路，其東面會繞經連接寶琳路的擬議隧道。

36. 主席問及由石礦場發展項目通往下坡的發展項目及設施的行人接駁道通，葉先生回應說，土木工程拓展署已計劃興建升降機塔及扶手電梯等多項行人設施，形成行人網絡，連接石礦場發展項目與觀塘其他地方。石礦場發展項目亦可經寶達邨

的擬設行人設施，連接將軍澳隧道收費廣場附近的巴士轉車處。

37. 葉先生在回應一名委員的提問時表示，「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶，主要為岩洞內的商業發展而設，在不同平台設置公眾觀景台，並提供垂直運輸設施。該地帶內的用地位於沿岩壁的非常陡峭山坡，因此不適宜興建住宅。由於擬在岩洞內進行商業發展和擬設垂直運輸設施在香港均為嶄新項目，須進一步研究以確定是否技術上可行；因此當局並無建議對該地帶施加發展限制，以給予更多靈活性。不過，該用地位於香港其他地區容易看見的當眼位置，在該地帶內進行任何發展，均須申請規劃許可，以確保發展項目與附近環境互相融合，並在視覺、技術和基礎設施各方面均可以接受。

38. 葉先生在回應副主席的提問時表示，規劃中的六號幹線會直接連接將軍澳和西九龍，可紓緩將軍澳隧道及相關道路的交通擠塞問題，騰出這些道路的部分容量應付石礦場發展項目的需求。六號幹線暫定於二零二二年完成，與石礦場發展項目第一期落成的目標時間相若。

39. 小組委員會同意，應按運輸署的要求修改修訂項目 E 的界線，而分區計劃大綱草圖上應反映經修訂的界線，並根據條例第 5 條展示。

40. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖的建議修訂項目，以及《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/13A》(展示時會重新編號為 S/K14N/14)及其《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示，但須修改修訂項目 E 所指的界線；以及
- (b) 同意《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/13A》(展示時會重新編號為 S/K14N/14)的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃

意向和目的，以及適宜與分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應吳劍偉先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙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/K15/115 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
觀塘鯉魚門海傍道中 45 號海濱學校
作臨時機構用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/115 號)

41. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。下列委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生 — 現為民政事務總署總工程師(工程)

劉興達先生 — 現與民政事務總署有業務往來

邱浩波先生 — 現職機構負責的一項計劃獲民政事務總署資助

42. 由於關偉昌先生及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於邱浩波先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

[關偉昌先生及劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 為批給在先前規劃申請編號 A/K15/97 下作臨時機構用途的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份表示支持的公眾意見書。一份來自觀塘區議員劉定安先生，但並無述明理由。另一份則來自一名個別人士，建議政府改善該區的行人環境及街景，使該區加快轉型；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 10 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍五年。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(下稱「城規會規劃指引編號 34B」)的相關評估準則。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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(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，有效期為五年，由二零一五年六月十二日至二零二零年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十二日或之前)提交並落實申請地點的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘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。」

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「留意水務署總工程師／發展 2 的意見，現有食水管會受擬議發展影響，項目倡議人須就現有水管所需的改道、接駁、保養、伸延和截斷工程承擔所有費用。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

[公開會議]

47. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。