

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年三月十二日上午九時舉行的
第 667 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長／市區
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
張家樂先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何子健先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零二一年二月二十六日第 666 次
會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年二月二十六日第 666 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]

3. 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(限於簡介和提問部分)]

Y/TWW/5 申請修訂《荃灣西分區計劃大綱核准圖
編號 S/TWW/19》，把位於新界荃灣西深井
第 390 約地段第 99 號、第 100 號、
第 101 號餘段、第 110 號餘段、
第 171 號 C 分段及第 183 號和毗鄰政府土地的
申請地點由「政府、機構或社區」地帶
改劃為「住宅(甲類)5」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TWW/5A 號)

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

伍家恕先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

深井陳記燒鵝有限公司

陳偉明先生

達材都市規劃顧問有限公司

陳達材先生

韋卓鴻先生

何周禮建築設計事務所有限公司

麥可欣女士

林匯先生

黃武揚先生

錦敏亞洲有限公司
陳錦敏先生

英環香港有限公司
鄭志明先生

5. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生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) 擬把申請地點由《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)上的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以配合附設零售及社會福利設施的擬議住宅發展；

(c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 5 687 份公眾意見，包括 2 201 份表示支持的意見；3 264 份表示反對的意見；以及 222 份表示對申請有保留／就申請提供意見的公眾意見。表示支持的意見分別來自荃灣區議會及荃灣鄉事委員會的前主席、副主席及成員、現任荃灣區議員、馬灣鄉事委員會主席、深井村、深井村公所、深井商業新村、荃灣西分區委員會、深井潮州同鄉會、深井商會有限公司、香港工商總會荃灣分會、荃灣各界協會、荃灣區體育康樂聯會、靈光小學校友會及圓玄學院長者鄰舍中心的主席、副主席、委員及／或代表、附近住宅項目的居民及個別人士；而表示反對的意見及表示對申請有保留／就申請提供意見的公眾意見則來自現任荃灣區議員(包括荃灣區議會地區規劃、發展及設施管理委員會主席)、香港電訊、靈光小學校董會成員、青深房屋關注組、附近住宅發展項目的

居民及個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。附設零售及社會福利設施的擬議住宅發展項目與周邊的土地用途並非不協調。擬議的發展密度與四周的住宅發展亦並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展應不會對視覺、景觀特色和四周行人道上風環境造成負面影響。由於擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。申請地點原先預留作興建救護站，但當局隨後把救護站設於另一政府、機構或社區用地內。始後，申請地點一直未有指定作任何特定政府、機構及社區用途。除社會福利署(下稱「社署」)外，其他已諮詢的政府決策局及部門均沒有計劃使用申請地點作政府、機構及社區用途。申請地點主要是私人土地，面積較小。社署認為擬在發展項目提供處所為單位的社會福利設施，建議可予接受。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[余烽立先生在規劃署的代表進行簡介期間到席。]

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳偉明先生和陳達材先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點所在的深井，是個發展成熟的住宅區，內有政府、機構及社區用途和基礎設施。該地點東面和南面是一些高層住宅發展項目(包括海韻花園、碧堤半島和麗都花園)，而北面較遠處則有一些低層房屋羣(例如深井村)。申請地點位處發展項目中央，適宜作中層住宅發展。擬議發展項目三樓的草坪可供鄰近地區的居民觀賞，亦有助進行綠化；
- (b) 申請地點後面部分於一九九零年是一間餐廳。二零零五年，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員

會」)批准擬把申請地點前面部分用作臨時單層商業發展項目的申請。其後，小組委員會曾四次批准該宗申請的規劃許可續期，每次延期三年，而涉及的商業發展一直運作至今；

- (c) 申請地點原先劃為「政府、機構或社區」地帶，以作救護站之用。不過，當局其後於一九九七年把該項設施設於另一幅於屯門公路及青山公路一深井段交界處的用地內。始後，申請地點一直未有指定作任何特定政府、機構及社區用途；
- (d) 擬議發展可提供社會福利設施，對社會有裨益。同時，亦可善用土地資源，藉以增加房屋供應，並為該區居民提供更多零售設施；以及
- (e) 經考慮政府部門的意見和地區人士關注的事項，有關的發展計劃已作改良，並輔以技術評估。擬議發展不會對周邊地區造成負面影響。另外，區內人士非常支持這宗申請。

8. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

9. 一名委員詢問，倘小組委員會同意這宗申請，其後的程序為何。主席回應說，規劃署會進行分區計劃大綱圖的修訂程序。分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交小組委員會考慮。倘有關修訂獲得同意，便會予以公布，以供公眾查閱。公眾可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申述和意見。收到的申述和意見之後會提交城規會考慮。主席表示，這宗申請的擬議計劃只是一個概念計劃。倘小組委員會同意這宗申請，當局會對申請地點擬劃為「住宅(甲類)5」的地帶施加適當的發展限制，而項目倡議人須按照分區計劃大綱圖上有關地帶的《註釋》所訂明的限制落實有關計劃。

10. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

申請地點

- (a) 有關的「政府、機構或社區」地帶的規劃歷史為何；
- (b) 有關的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制為何；

擬議發展

- (c) 據悉，申請地點前方的現有行人徑的闊度相對較窄，當局能否理順擬議的地盤範圍，以改善街景及青山道的人流；
- (d) 擬議發展會否對位於申請地點北面的靈光小學造成負面的視覺影響；
- (e) 假若申請地點出售予另一名土地擁有人，是否有機制確保核准的計劃會予以落實；

擬議的社會福利設施

- (f) 社會福利設施的撥款安排為何；社會福利設施的總樓面面積會否計入擬議發展的總樓面面積；
- (g) 當局有否對安老院舍施加任何離地高度限制；

深井及荃灣區的政府、機構及社區設施供應情況

- (h) 荃灣西的人口、區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施，以及該些設施的整體分布情況分別為何；
- (i) 據悉，深井所提供的一些政府、機構及社區設施(包括街市、圖書館及郵局)屬臨時性質。長遠來說，政府是否有任何計劃永久地提供該些設施；

- (j) 即使該區的主要政府、機構及社區設施並沒有短缺，但申請地點可否提供更多社區設施，以服務更廣泛的地區；以及

其他

- (k) 其中一份公眾意見關注到，在擬議發展施工期間及落成後，申請地點西面的電話機樓的運作和維修保養會否受到擬議發展所影響。

11. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

申請地點

- (a) 自首份荃灣西部分區計劃大綱圖在一九八九年刊憲以來，申請地點便劃為「政府、機構或社區」地帶，以作救護站之用。一九八九年九月二十二日，城規會決定不接納先前的土地擁有人提出反對劃設「政府、機構或社區」地帶的意見，理由是申請地點已預留作救護站之用。申請地點在當時是唯一一幅可以配合救護站發展計劃的用地。不過，由於當局其後於一九九七年在另一幅「政府、機構或社區」用地興建深井消防局暨救護站，申請地點自此以後便沒有劃作任何政府、機構及社區用途；
- (b) 申請地點現時在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制為兩層。申請地點上任何超出建築物高度限制的發展均須取得城規會的規劃許可；

擬議發展

- (c) 政府並無規定須把建築物從青山道後移。儘管如此，為理順「住宅(甲類)5」地帶的界線，申請人建議把一小幅位於同一「政府、機構或社區」地帶，坐落於申請地點東南端的政府土地(約 58 平方米)納入「住宅(甲類)5」地帶內，以作非建築用地。該用地會全日 24 小時開放予公眾，以讓行人

流通。至於理順青山道有關用途地帶的界線以改善街景及人流一事，倘城規會同意這宗申請，則可以在分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會議決時作出檢視，然後才將有關修訂根據條例刊憲；

- (d) 擬議發展與靈光小學分別位於兩個平台，兩者高度不同，而且被一個長有植被的斜坡分隔。由於從有關學校可看到位於較低處的擬議發展，因此擬議發展或會令該學校的部分景觀受阻；
- (e) 目前這宗申請的擬議計劃只是一個概念計劃，僅用作說明用途。倘小組委員會同意這宗申請，申請地點會改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並會訂明適當的發展限制和規定。在適當的情況下，當局亦會在換地階段把相關的發展限制／規定納入地契條款中。當局對土地交易並無規管。申請地點日後的發展須遵從「住宅(甲類)5」地帶及地契的發展限制／規定，而非目前這宗申請的概念計劃；

擬議的社會福利設施

- (f) 根據既定撥款安排，社署會通過政府獎券基金向發展商支付擬議社會福利設施的建築費用。待工程完工後，該等設施將移交政府，然後由政府選擇合適的服務機構。在計算擬議發展的總樓面面積時，政府要求提供的政府、機構及社區設施(包括社會福利設施)的樓面面積可免計算在內；
- (g) 根據相關規例，安老院舍所處高度，離地面不得超過 24 米。一所設有 100 個宿位的標準安老院舍需要較大的用地面積，因此申請地點不適宜設置安老院舍；

深井及荃灣區的政府、機構及社區設施供應情況

- (h) 荃灣西的規劃人口約為 34 400 人。荃灣西分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的現有政府、機構及社區設施主要集中在深井。這些設施包括一間長者中心、一

間學前服務中心(包括幼兒中心)及一所幼兒園、兩所小學、一間青少年綜合服務中心、一間消防局暨救護站、一間流動郵政局、一間流動圖書館及一個臨時街市；

- (i) 已計劃闢設的政府、機構及社區設施乃根據《香港規劃標準與準則》及規劃人口來訂定。除幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍外，荃灣西地區的主要社區設施大致上沒有不足。幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍的供應屬於長遠目標，當局會透過規劃及發展過程予以實現。此外，中小學課室數目略有不足，這方面的需求可以由荃灣區的同類設施應付。圖書館的規劃標準是每 20 萬人應設一間分區圖書館。深井人口約 2 萬人，遠低於最少人口要求。荃灣區現時提供的圖書館(其中一間屬過剩)已足以應付居民所需。雖然如此，深井的流動圖書館也可增加為當地社區提供的服務。至於郵政局和街市方面，這些設施的供應並非以人口為基礎。此外，深井的臨時街市已服務當地社區逾 20 年；
- (j) 由於申請地點面積較小，未必適合容納單幢的政府、機構及社區設施。除社署外，相關的政府決策局／部門並無計劃按其職權範圍利用申請地點提供政府、機構及社區設施。社署認為擬在有關發展二樓提供處所為本的社會福利設施，總樓面面積不少於 918 平方米(相等於申請地點住用總樓面面積約兩成)，建議可予接受；以及

其他

- (k) 香港電訊提出公眾意見，表示關注到在擬議發展施工期間／落成後，電訊服務會受到影響。不過，電訊管理局對這宗申請沒有負面意見，並建議申請人與相關的持份者保持溝通和緊密合作，以盡量減少擬議發展可能對電話機樓的正常運作和公共電訊服務造成的影響。

12. 關於在視覺上可能對靈光小學造成的影響，申請人的代表陳達材先生補充說，由於校舍面向擬議發展的正面外牆沒有窗戶，預計擬議發展不會在視覺上對學校造成負面影響。至於區內提供的政府、機構及社區設施方面，申請人的代表陳偉明先生補充說，荃灣西的人口不足以支持開設一間分區圖書館，況且香港小童群益會轄下的深井青少年綜合服務中心一直有為當地社區提供圖書館服務。有關郵政局服務方面，當地居民過去曾要求開設一間永久郵政局，但政府經考慮郵政局在財政上的可行性後，決定拒絕有關要求。

13. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點的歷史為何，以及自一九八九年起申請地點的土地業權有否改變；
- (b) 在發展計劃內，擬議的零售和政府、機構及社區用途會否獲分配一部專用的升降機，以及會否設置一部無障礙升降機，服務長者及殘疾人士；以及
- (c) 擬議發展的公用設施會如何管理。

14. 申請人的代表陳偉明先生、陳達材先生及麥可欣女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點原是香港生力啤酒廠有限公司的廠房。自申請地點於一九八九年售予申請人後，申請地點的土地業權沒有改變；
- (b) 發展項目內會提供一部專用的升降機，服務設於低層的零售和政府、機構及社區設施，社會福利設施的使用者可優先使用。申請人會在諮詢社署後制訂詳細的運作及管理計劃，並按相關規例及規定提供無障礙通道，以服務社會福利設施的使用者；以及
- (c) 公用設施的詳細管理安排，須與相關政府部門在詳細設計階段作進一步討論。當局亦會視乎情況在發展項目的土地契約及大廈公契加入相關安排。根據一般做法，公用地方(包括升降機及通道)會交由物

業管理公司管理，而所需費用會由相關各方共同支付。如情況合適，設於三樓的草地可開放予公眾使用；以及

15. 一名委員詢問，收回屬於私人地段的土地作公共用途，有何程序。地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生回應時解釋，一般而言，地政總署會按相關政府部門的要求，展開收回土地的程序，以推展政府工程項目。如擬根據《收回土地條例》(第 124 章)收回土地，政府工程項目的項目倡議人應令行政長官會同行政會議信納，有關土地會用作「公共用途」，才可引用第 124 章的法定權力收回私人土地。該名委員進一步問及改變土地用途的土地行政事宜。張先生回應指，倘擬改變的用途並非地契所容許的用途，便需提出換地／修訂契約申請。有關申請如獲批准，需繳付土地補價和行政費。

16. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商討，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[何安誠先生和潘永祥博士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

17. 主席扼要重述處理第 12A 條申請的法定程序及隨後的分區計劃大綱圖修訂程序。他亦說明這宗申請獲規劃署支持，因為申請地點沒有指定的政府、機構及社區用途；申請地點的範圍主要是私人土地，土地面積相對細小，未能容納單幢的政府、機構及社區用途；就用途和發展密度而言，擬議發展與周邊土地用途並非不相協調；日後的發展項目會提供社會福利設施作為規劃增益，社署認為可予接受。

18. 有見於這宗申請提交的擬議發展只屬概念計劃，而土地擁有權或會隨時間改變，一名委員詢問，日後土地擁有人須否在分區計劃大綱圖修訂完成後落實有關計劃。主席回應時表示，日後的土地擁有人可決定是否實行現時這宗申請提交的發展計劃。

19. 兩名委員對這宗申請有保留。一名委員表示，該區的規劃情況自一九八九年後有所改變，因為該區有數個大型住宅發展項目落成。由於區內的人口顯著增加，對政府、機構及社區設施的需求變得殷切。此外，深井市中心內亦無其他地方可供設置政府、機構及社區設施。綜觀整個荃灣西地區，深井的位置較偏僻，故應藉此機會在申請地點提供更多政府、機構及社區設施服務當地社區，亦應提供額外的政府、機構及社區設施，以服務更廣泛的地區。另一名委員認為，由於申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，申請地點可作長者設施和機構用途而非私人住宅發展。規劃增益不足以支持改劃用途地帶申請。

20. 一些委員認為每宗改劃「政府、機構或社區」地帶用途的申請均應按個別情況予以考慮。多數委員大致支持這宗申請，因為有關「政府、機構或社區」地帶的範圍主要是單一業權的私人土地；原先規劃的政府、機構及社區用途已不再需要，而相關政府決策局和部門亦無計劃把申請地點用作政府、機構及社區用途；這項建議有助增加房屋供應，亦能按社署的規定提供政府、機構及社區設施；擬議發展大致與周邊發展項目協調；已進行的各種技術評估證實對周邊地區沒有不良影響；以及相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，因此把申請地點改劃用途地帶作其他有裨益的用途，以達致地盡其用的目的，實屬恰當。

21. 由於申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，一些委員認為申請人及相關政府部門應進一步探討可否容納更多政府、機構及社區設施(例如安老院舍)，並在日後的發展內設置更多休憩用地以配合社區的需要和公眾的期望。一些委員雖然知悉擬議計劃只屬概念計劃，但亦認為應考慮改善有關社會福利設施，例如在詳細設計階段加入提供獨立通道進入這些設施的規定。兩名委員亦認為擬議土地界線可予理順，以改善行人環境和街景。一名委員指出，由於實施擬議發展涉及換地申請，預計可在契約內適切地加入擬議計劃的發展規範和規劃優點。

22. 在先前討論期間曾表示對這宗申請有保留的一名委員認為，倘這宗申請獲得批准，小組委員會應發出明確訊息，表明其中一個考慮重點是這塊「政府、機構或社區」用地的獨特背

景，因為原先指定的政府、機構及社區用途已不再需要，而申請地點的大部分範圍乃由單一業權人擁有。

23. 主席表示，倘這宗申請獲得批准，分區計劃大綱圖的建議修訂詳情(例如土地界線)會由規劃署進一步檢視。在分區計劃大綱圖草擬本刊憲供公眾查閱前，分區計劃大綱圖的建議修訂會先交予小組委員會考慮。主席回應一名委員的問題時表示，提供社會福利設施的規定，可適當地在分區計劃大綱圖的《註釋》及／或《說明書》內反映。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點的用途地帶由「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)5」地帶。分區計劃大綱圖獲發還後，建議對《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》作出的修訂會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條的規定刊憲。

[何安誠先生及黎庭康先生於商議期間離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士及城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士此時獲邀到席上。]

[楊偉誠博士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K16/44 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍蝴蝶谷道 3 至 5 號荔枝角收押所
關設懲教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/44 號)

25. 秘書報告，這宗申請由懲教署提交。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為其近親是懲教署的僱員，但沒有參與這宗申請。

26. 由於潘永祥博士所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的懲教機構；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 25 份公眾意見。這些意見中，有 20 份表示支持的意見分別來自深水埗西分區委員會主席、香港深水埗獅子會、牧師和個別人士；有三份表示反對的意見分別來自一名深水埗區議員和個別人士；另有兩份公眾意見分別來自香港中華煤氣有限公司和一個囚犯權益關注團體，對這宗申請表達關注／提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議重建項目主要位於現有的荔枝角收押所範圍內，另有一個擴展部分伸延至北面位於同一「政府、機構或社區」地帶內的人造斜坡和天然山坡。擬議重建項目與四周的土地用途、發展和景觀格局並非不相協調。擬議重建項目的建築物高度最高限為約主水平基準上 70.6 米，作為現有收押所的延續和擴展部分，不太可能會對周邊都市景致的景觀特色造成嚴重的負面影響。保安局局長在政策上支持擬議重建項目。從視覺方面的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對這宗申請沒有負面意見。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或

沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

28. 一名委員詢問擬議重建項目會否對饒宗頤文化館造成視覺上的影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士參照申請人所提交由饒宗頤文化館外休憩處望向擬議重建項目的電腦合成照片(觀景點 5)，指出現時的情況與進行擬議重建後的情況有何分別。該名委員進一步問及周邊地區現時的建築物高度輪廓。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士參考圖 A-2 作出回應，闡述該「政府、機構或社區」地帶內各個政府、機構及社區設施的建築物高度。當中，饒宗頤文化館的建築物高度介乎主水平基準上 24.1 米至 62.4 米；懲教署職員宿舍和職員會所約為主水平基準上 22.7 米至 57.4 米；現有的荔枝角收押所約為主水平基準上 18.1 米至 40.2 米。申請地點東面較遠處，在蝴蝶谷道／高架的青沙公路對面是一所國際學校和大致劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣工業／商貿區，建築物高度分別為約主水平基準上 29.9 米及最高介乎主水平基準上 120 米至 130 米。擬議重建項目的建築物高度不等，由南面約為主水平基準上 65 米至北面約為主水平基準上 70.6 米。

商議部分

29. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年三月十二日止。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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中提出的交通緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並闢設車輛通道、泊車位，以及上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實最新排污影響評估中提出的區內排污改善／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；
- (f) 在展開任何工程前，提交詳細的工程建議，當中須包括保護位於青山公路 800 號的荔枝角醫院所需的措施，而有關建議和措施必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及
- (g) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/831 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣汝州西街 777 至 783 號
永康工業大廈地下 A 號單位(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/831 號)

31. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 一 為市建局董事會非執行董事和市
(主席)

- (以規劃署署長身分) 建局轄下委員會的成員；
- 何安誠先生 — 目前與市建局有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與市建局曾有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 潘永祥博士 — 為市建局董事會前非執行董事、市建局轄下委員會的前主席／成員，以及市區更新基金董事會前董事；
- 馮英偉先生
(副主席) — 為市區更新基金董事會前董事；以及
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前董事。

32. 小組委員會備悉何安誠先生和黎庭康先生已離席。由於主席涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於馮英偉先生和羅淑君女士所涉利益間接，以及潘永祥博士和劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[主席此時暫時離席，副主席代為主持會議。]

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與該區不斷轉變的土地用途特色互相協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途在消防安全、交通和基建等方面不會對所在樓宇內的其他用途和毗鄰的發展造成負面影響。倘申請獲得批准，所在樓宇地面一層獲小組委員會批准的合計商用樓面面積將為 12 平方米，沒有超出 230 平方米的最大准許面積上限。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前的申請(編號 A/K5/800)。該宗申請是作商店及服務行業(地區資源中心)用途，涉及整個 A 號單位(230 平方米)，但有關用途會遷往另一個地點。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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。這項規劃許可有效期至二零二三年三月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議用途投入運作前提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在擬議用途投入運作前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。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席此時返回席上，並恢復主持會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/471 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵定路 10 至 16 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/471A 號)

37. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；

余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司曾有業務往來。

38. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生及黎庭康先生均已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗

申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

40. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士及城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/285 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港香港仔內地段第 360 號的一幢商業大廈內的 2 樓開設學校(幼稚園及幼兒園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/285 號)

41. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來。

42. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生已離席。

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

44. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/153

擬在劃為「綠化地帶」的
香港鰂魚涌英皇道 986 號西北方的政府土地
闢設宗教機構(廟宇重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/153 號)

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

46. 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／港島唐家敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/27 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的香港中環八號碼頭下層商鋪 A 經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/27 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。該兩份意見分別來自中西區區議會轄下的中西區城市規劃工作小組及一名中西區區議員，同樣對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議零售商店大致符合「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向。擬議用途與碼頭用途並非不相協調，有關商店可為渡輪乘客及該碼頭和海濱長廊的使用者提供便利的服務。擬設零售商店面積細小，不大可能妨礙碼頭的運作及影響乘客出入。警務處處長反對這宗申請，因為擬議零售商店打算售賣樽裝飲用酒類，有機會造成滋擾和引致人羣聚集。這個問題屬

執法上的事宜，與土地用途無關，因此應另作處理。申請地點曾有兩宗先前申請獲小組委員會批准，而在同一「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶內亦曾有四宗同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

48. 一些委員提出以下問題：

- (a) 涉及碼頭範圍的投訴數字和所收到投訴的詳情為何；
- (b) 擬議零售商店的營業時間為何；
- (c) 碼頭範圍內商店及服務行業用途的分布情況為何，以及領有酒牌的處所為何；以及
- (d) 附近一帶是否有易受噪音影響的地方。

49. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 警方去年收到 22 宗碼頭範圍內的噪音投訴和五宗碼頭範圍內的滋擾投訴。現時未能提供所收到投訴的詳情；
- (b) 擬議零售商店的營業時間為每天上午九時至午夜十二時；
- (c) 三號至八號碼頭及中環碼頭連接大樓設有獲小組委員會批准的商店及服務行業用途(包括零售商店和快餐店)和食肆用途，而三號、七號和八號碼頭內的餐廳領有提供酒精飲品的酒牌；以及
- (d) 申請處所位於中環八號碼頭，附近沒有住宅發展，因此沒有易受噪音影響的用途。

商議部分

50. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年三月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/442 擬略為放寬劃為「商業」地帶的
香港上環干諾道西 92 至 103A 號及
德輔道西 91、99 及 101 號的建築物高度限制，
以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/442 號)

52. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與奧雅納公司及呂元祥公司 |

曾有業務往來。

53. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生及黎庭康先生均已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 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。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/236 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街 20 至 24 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/236C 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 10 份來自個別人士公眾意見，其中四份表示支持這宗申請，六份表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議重建項目大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。把建築物高度訂為主水平基準上 88.75 米的建議，符合分區計劃大綱圖所訂的限制。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持。申請人提出了多項規劃及設計措施，包括將整幢建築物從大有街後移 3 米，以符合分區計劃大綱圖所訂明須提供闊 3 米的非建築用地的規定；主動在後巷把整幢建築物完全後移 2 米；沿着整道建築物外牆裝設玻璃簷篷；以及提供佔地約 36.7% 的綠化上蓋面積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議措施或可增添大有街沿路的視覺趣味，為行人締造更為舒適的步行環境。起動九龍東專員表示，擬議後移範圍可改善該區的步行環境。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 該後巷的現有用途及擬議用途為何。該後巷日後的管理及維修保養責任誰屬；
- (b) 擬議發展項目出入口的詳情為何。據知，擬議車輛通道位於擬議發展項目正門附近，這會否帶來行人安全問題；
- (c) 會否使用循環再用水為擬議發展項目的綠化設施灌溉；
- (d) 毗連申請地點西南鄰的現有工業大廈(下稱「工廈」)有否侵佔申請地點的範圍；
- (e) 建議沿大有街裝設的玻璃簷篷的詳情為何，簷篷日後的管理責任誰屬；
- (f) 相關政府部門是否認為把建築物從緊連的大有街後移這一建議可以接受，是否有可能在後移範圍種植樹木；以及
- (g) 後移規定是否亦適用於毗連地段，擬在後移範圍內設置的花槽架會否影響日後進行道路工程。

58. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 該後巷目前是作車道、泊車及上落客貨之用。根據擬議計劃，該些用途會維持不變。申請人會承擔該後巷日後的管理及維修保養責任；
- (b) 根據建議，擬議發展項目的出入口位於大有街，後巷不設車輛出入口通道。運輸署對擬議行車安排沒有意見；
- (c) 申請人會使用循環再用水為擬議發展項目內的所有綠化設施灌溉；

- (d) 目前有一條樓梯供申請地點的現有工廈和申請地點範圍外的毗連工廈共用。根據建議，該條樓梯在重建完成後仍會保留，而擬議計劃亦已把該樓梯計入總樓面面積之內；
- (e) 申請人建議沿大有街の後移範圍裝設高 6 米及闊度 2.5 米的玻璃簷篷，為行人遮陰擋雨。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，此設施或可為行人締造更為舒適的步行環境。申請人會承擔玻璃簷篷日後的管理及維修保養責任；
- (f) 把建築物從緊連大有街的地段界線後移 3 米的建議，符合分區計劃大綱圖所訂的規定。運輸署和路政署對有關建議沒有負面意見，但申請人所交還的地方須符合政府的規定，以及申請人把有關地方交還政府後會承擔維修保養及管理的責任。由於有關後移範圍日後會進行道路擴闊工程，未必適合在該後移範圍植樹；以及
- (g) 根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，須從緊連大有街的地段界線劃設最少闊 3 米的非建築用地，包括申請地點及毗連地段在內。據申請人表示，位於地面一層的花槽架並非固定設施，是可以搬動的。

商議部分

59. 對於這宗申請擬略為放寬地積比率限制，以便重建申請地點現有的兩幢工廈，委員普遍認為可予支持。至於一名委員就車輛通道的設計提出行人安全方面的關注，運輸署助理署長／市區何廣鏗先生指出，此等車輛出入口通道安排是有關發展項目與區內道路連接的一個方式，做法並不罕見。由於車輛經該車輛通道迴轉出入有關樓宇時車速不會高，應不大可能會對行人構成危險。

60. 一名委員認為應探討是否可沿大有街植樹。另一名委員表示，運輸署和路政署可考慮在擬議重建項目落成後，沿現有的公共行人道植樹，因為沿大有街進行的道路擴闊工程未必會

在短期內落實。主席表示可視乎情況，建議申請人在詳細設計階段與相關政府部門探討是否可在大有街沿路的後移範圍內植樹。委員同意應就此加入一項指引性質的條款。

61. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年三月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文附帶條件(a)項所述有關擬議發展的經修訂排污影響評估所提出的區內排污改善／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；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展項目設計並闢設車輛通道、泊車／上落客貨設施，以及車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款，以及下列新增的指引性質的條款：

「應探討在大有街沿路的後移範圍內植樹的可行性。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K12/42 擬在劃為「綜合發展區」地帶的牛池灣清水灣道 35 號作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校(幼稚園)、社會福利設施(安老院)及公眾停車場(輕型貨車)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/42 號)

63. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、創智建築師有限公司(「創智公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；
以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與奧雅納公司、創智公司及弘達公司曾有業務往來。 |

64. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生和黎庭康先生均已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

66. 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13

第16條申請

[公開會議]

A/K15/127 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍油塘四山街8號進行住宅及商業發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/127A號)

67. 秘書報告，周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與周余石公司曾有業務往來。

68. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。

69. 秘書報告，規劃署已要求延期兩個月才考慮這宗申請，因為相關政府部門需要更多時間就申請人提交的進一步資料提供意見，特別是申請人在二零二一年二月二十五日才提交的經修訂的技術評估。因此，現時不宜過早讓規劃署就這宗申請提出建議，以及讓小組委員會考慮這宗申請。

70. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在本日的會議日期起計兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目14

其他事項

71. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。