

# 規 劃 指 引

∴ 規 劃 指 引 編 號 19B ( 二 零 零 二 年 六 月 修 訂 本 )

## 城 市 規 劃 委 員 會 規 劃 指 引 輕 微 修 訂 核 准 發 展 計 劃

( 重 要 提 示 : 這 份 指 引 只 供 一 般 參 考 用 。 城 市 規 劃 委 員 會 有 權 修 訂 這 份 指 引 , 無 須 預 先 通 知 。 城 市 規 劃 委 員 會 考 慮 一 項 申 請 時 , 只 會 參 考 當 時 生 效 的 指 引 。 任 何 人 如 對 這 份 指 引 有 疑 問 , 應 向 香 港 北 角 渣 華 道 333 號 北 角 政 府 合 署 17 樓 規 劃 署 規 劃 資 訊 及 專 業 行 政 小 組 查 詢 ( 電 話 號 碼 : 22315000 ) 。 )

### 概 括 指 引

1. 城 市 規 劃 委 員 會 ( 下 稱 「 城 規 會 」 ) 已 根 據 城 市 規 劃 條 例 ( 下 稱 「 條 例 」 ) 第 2(5)(b) 條 的 規 定 , 把 權 力 轉 授 予 地 區 規 劃 專 員 、 總 城 市 規 劃 師 / 市 區 重 建 ( 只 適 用 於 土 地 發 展 公 司 / 市 區 重 建 局 計 劃 ) 及 規 劃 署 署 長 , 讓 其 考 慮 有 關 輕 微 修 訂 先 前 城 規 會 根 據 條 例 第 1b 條 規 劃 許 可 的 發 展 計 劃 的 規 劃 申 請 ( 包 括 所 提 交 的 總 綱 發 展 藍 圖 ) 。 這 些 規 劃 申 請 見 載 於 下 表 。
2. 倘 在 城 規 會 先 前 就 發 展 計 劃 所 批 給 的 規 劃 許 可 訂 有 附 帶 條 件 , 申 請 人 會 在 對 該 發 展 計 劃 的 修 訂 不 獲 接 納 的 情 況 下 , 須 向 城 規 會 申 請 修 訂 該 條 件 。 倘 該 條 件 與 發 展 計 劃 的 修 訂 有 關 , 則 須 向 城 規 會 申 請 修 訂 該 條 件 。 倘 該 條 件 與 發 展 計 劃 的 修 訂 無 關 , 則 須 向 城 規 會 申 請 修 訂 該 條 件 。 倘 該 條 件 與 發 展 計 劃 的 修 訂 有 關 , 則 須 向 城 規 會 申 請 修 訂 該 條 件 。 倘 該 條 件 與 發 展 計 劃 的 修 訂 無 關 , 則 須 向 城 規 會 申 請 修 訂 該 條 件 。
3. 在 考 慮 任 何 輕 微 修 訂 核 准 發 展 計 劃 的 申 請 時 , 須 以 先 前 經 城 規 會 核 准 發 展 計 劃 的 申 請 為 依 據 ( 包 括 註 明 「 經 常 准 許 」 的 項 目 ) , 不 應 導 致 核 准 發 展 計 劃 的 修 訂 與 先 前 經 城 規 會 核 准 發 展 計 劃 的 申 請 有 任 何 差 異 ( 下 表 第 1 項 除 外 ) 。
4. 由 地 區 規 劃 專 員 及 總 城 市 規 劃 師 / 市 區 重 建 根 據 城 規 會 轉 授 的 權 力 核 准 發 展 計 劃 的 修 訂 項 目 ( 包 括 註 明 「 經 常 准 許 」 的 項 目 ) , 不 應 導 致 核 准 發 展 計 劃 的 修 訂 與 先 前 經 城 規 會 核 准 發 展 計 劃 的 申 請 有 任 何 差 異 ( 下 表 第 1 項 除 外 ) 。
5. 至 於 直 接 提 交 予 地 區 規 劃 專 員 或 總 城 市 規 劃 師 / 市 區 重 建 及 / 或 規 劃 署 署 長 的 申 請 人 無 須 填 寫 規 劃 申 請 表 ( 倘 有 的 話 ) , 並 須 顯 示 所 提 交 的 申 請 與 先 前 經 城 規 會 核 准 發 展 計 劃 的 申 請 有 關 的 地 區 規 劃 申 請 人 會 在 當 局 接 獲 有 關 申 請 資 料 後 的 4 個 星 期 內 獲 通 知 申 請 結 果 。 倘 有 關 申 請 資 料 不 足 以 作 出 決 定 的 話 , 則 須 在 4 個 星 期 內 獲 通 知 申 請 結 果 。 倘 有 關 申 請 資 料 不 足 以 作 出 決 定 的 話 , 則 須 在 4 個 星 期 內 獲 通 知 申 請 結 果 。 倘 有 關 申 請 資 料 不 足 以 作 出 決 定 的 話 , 則 須 在 4 個 星 期 內 獲 通 知 申 請 結 果 。
6. 倘 申 請 人 要 求 把 展 開 發 展 計 劃 的 一 般 時 限 延 長 不 超 過 18 個 月 , 以 及 / 或 申 請 人 要 求 把 展 開 發 展 計 劃 的 一 般 時 限 延 長 不 超 過 9 個 月 , 則 須 在 申 請 人 須 把 此 等 修 訂 申 請 表 填 妥 後 的 16 個 星 期 內 獲 通 知 申 請 結 果 。



加	或已核准的樓宇單位數目上限或下限的5%，兩者以數目較小者為準*	已核准的樓宇單位數目上限或下限的5%，但不超過200個單位或已核准的樓宇單位數目上限或下限的10%	已核准的樓宇單位數目上限或下限的10%	位數目所帶來的相應改變，運輸署署長沒有提出異議
4. 改變樓宇單位的大小	規劃大綱(倘有)內沒有訂明樓宇單位的大小*	偏離了規劃大綱(倘有)內就樓宇單位的大小所作的規定	不適用	*對於此等改變對停車位數目所帶來的相應改變，運輸署署長沒有提出異議
5. 樓宇				
改變(多幢)建築物的形式	有關(的多幢)樓宇並非與某些環境緩解措施有關*	有關(的多幢)樓宇是與某些環境緩解措施有關的	不適用	*有關(的多幢)樓宇可能充當環境緩衝地帶或會受環境問題滋擾
在其他方面有所改變	不適用	輕微改變樓宇分布情況 改變樓宇數目	不適用 不適用	
6. 建築物高度*及/或樓層數目				
建築物高度及/或樓層數目有所減少	經常准許	不適用	不適用	
建築物高度及/或樓層數目有所增加	1. 不超過建築物高度/樓層數目限制；或 2. 不超過核准水平的10%(不包括走火層(倘有))	超過核准水平的10%但不超過20%(不包括走火層(倘有))	超過核准水平的20%(不包括走火層(倘有))	1. 法定圖則上沒有訂明建築物高度/樓層數目限制；或擬議的改變不會引致建築物高度超過圖則上的法定限制
加設環保設施**	經常准許	不適用	不適用	2. 環保設施是指由屋宇署、地政總署和規劃署公布並由城規會批准的「聯合作業備考」所列明容許的有關設施
7. 上蓋面積				
上蓋面積有所減少	經常准許	不適用	不適用	
上蓋面積有所增加	不超過核准上蓋面積的5%	超過核准上蓋面積的5%但不超過10%	超過核准上蓋面積的10%	1. 法定圖則上沒有訂明上蓋面積限制；或不超過圖則上的法定上蓋面積上限
加設環保設施**	經常准許	不適用	不適用	2. 環保設施是指由屋宇署、地政總署和規劃署公布並由城規會批准的「聯合作業備考」所列明容許的有關設施
8. 改變用途種類/用途組合				
	1. 把用途種類/用途組合改為同一類別的用途種類/用途組合；或 2. 把撥作非住用用途的總樓面面積改作另一類別的用途，但面積的改變不超過已核准水平	把住用用途改為非住用用途或把非住用用途改為住用用途，因而改變這兩種用途的總樓面面積分布，但面積的改變不超過已核准水平的5%，例如把「辦公室」用途的總樓面面積改作住用用途	用途種類/用途組合的其他改變	1. 此等改變不得違反分區計劃大綱圖上就總樓面面積/地積比率限制(倘有)所作的規定 2. 除公用設施、政府、機構或社區設施及康樂設施外，在發展計劃內/總綱發展藍圖上所顯示的用途大致上可

的5%，例如把「辦公室」用途的總樓面面積轉作「零售商店」之用；或

j. 經常准許-遷移非住用平台/建築物內的非住用用途，例如把「零售商店」由地下遷移到2樓

分為下列4類：

- a) 住宅樓宇
- b) 酒店
- c) 辦公室
- d) 商業、零售及服務用途，包括銀行、理髮店、美容院、快餐店、場外投注站、當舖、照相館、公眾娛樂場所、酒樓餐廳、零售商店、補習學校、幼稚園、幼兒中心、服務行業及陳列室(汽車陳列室除外)。(這些用途與「住宅(甲類)」地帶內在建築物的最低3層有當然權利進行的用途大致相同)

d. 改變場所的內部設計/坐向	如果有關改變並非與某些環境緩解措施有關，則經常會獲准許	超出地區規劃專員或總城市規劃師/市區重建的審核權以外的其他改變	不適用。	
10. 政府、機構或社區設施	改變擬議設施的種類、位置及/或樓面面積，而這些改變是由有關的政府部門提出並已獲有關的政府部門同意*	1. 發展商建議改變設施的種類、位置及/或樓面面積* 2. 有關政府部門同意刪減設施*	在其他情況下刪減設施	*區內人士沒有對擬議的改變提出異議
11. 休憩用地				1. 發展計劃內的公眾及私人休憩用地均適用
總面積有所增加	經常准許	不適用	不適用	
總面積有所減少	不超過已核准的休憩用地總面積的5%	超過已核准的休憩用地總面積的5%但不超過10%	超過已核准的休憩用地總面積的10%	2. 作出改變後的休憩用地總面積不應少於《香港規劃標準與準則》所列的最低標準
改變所在位置	休憩用地的分布位置仍保留在同一街道/平台水平	休憩用地的分布位置由街道水不改為平台水平，或由平台水不改為街道水平	不適用	
改變動態及靜態休憩用地的比率	不超過核准提供水平的10%	超過核准提供水平的10%但不超過20%	超過核准提供水平的20%	
12. 停車位及上落客貨設施				
遷移入口/出口、行人天橋、公共交通總站及路旁停車處，以及改變內街、緊急車輛通道及停車場的布局	樓宇分布沒有改變*	需要改變樓宇的分布情況	需要取消行人天橋	*對於有關改變，運輸署署長及/或消防處處長沒有提出異議
改變停車位的總數	不超過50個停車位或核准最低提供水平的5%，兩者中以數目較小者為準*	超過50個停車位或核准最低提供水平的5%，但不超過100個停車位或核准最低提供水平的10%，兩者中以數	超過100個停車位或核准最低提供水平的10%，兩者中以數目較小者為準	*雖然訂下5%的上限，但如果停車位數目的改變不超過10個，則只要運輸署署長沒有提出異議，就可獲核准

		日較小者為準		
改變上落客貨車位的總數	不超過核准最低提供水平的10%*	超過核准最低提供水平的10%但不超過20%	超過核准最低提供水平的20%	雖然訂下10%的上限，但如果上落客貨車位數目的改變不超過2個，則只要運輸署署長沒有提出異議，就可獲核准
因刪減樓宇單位數目而減少泊車位的總數	泊車位比率維持不變，以及運輸署署長不反對有關改變	不適用	不適用	
13. 非建築用地	經常准許-因地盤界線輕微調整所致的改變	其他改變	不適用	
14. 園景設計總圖	保存或砍伐樹木的數量改變，不超過地盤內須保存樹木的5%	種植花卉樹木/園景建築設計上有重大改變，實施計劃上有改變，以及保存或砍伐樹木的數量有改變，而且此等改變不超過地盤內須保存樹木的10%	1. 保存或砍伐樹木的數量改變，超過地盤內須保存樹木的10% 2. 如有關改變涉及冠軍樹*	*冠軍樹是指一九九四年當時的市政局印製的「香港市區冠軍樹」一書中所鑑定的樹木
保存和種植更多樹木	經常准許	不適用	不適用	
15. 室內康樂設施				
改變建築物內室內康樂設施的分布情況及/或種類	有關政府部門同意改變發展計劃內的公眾室內康樂設施	在其他情況下改變發展計劃內的公眾室內康樂設施	不適用	
	經常准許-改變發展計劃內的私人室內康樂設施	不適用	不適用	
樓面面積有所增加	經常准許	不適用	不適用	
樓面面積有所減少	不超過核准提供水平的5%	超過核准提供水平的5%但不超過10%	超過核准提供水平的10%	
16. 主要的附屬公用設施裝置*	不適用	改變此類用途的所在位置	不適用	*例如垃圾收集站、污水處理設施、電力支站及石油氣庫
17. 分期施工計劃及實施時間表	有關分期施工計劃及實施時間表的任何輕微改變，但不得涉及政府、機構或社區用地和公眾休憩用地	在其他情況下輕微改變分期施工計劃及實施時間表	不適用	

城市規劃委員會  
二零零二年六月

最後更新日期：10/6/2002