

規劃指引

■ 规划指引編號 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」）已根據城市規劃授適署第16條例（下稱「條例」）第2(5)(b)條的規定，把權力轉予地區規劃專員、總城市規劃師／市區重建局計劃，及規劃署第16條規劃許可的發展計劃的規劃申請（包括所交的總綱發展藍圖）。這些規劃申請見載於下表。
2. 倘城規會先前就發展計劃所批給的規劃許可訂有附帶條件，申請人會部有權原來訂出規劃申請，然後將申請提交城規會。如果在履行這些附帶條件時，須要修訂且另提出修訂申請，則此等修訂申請須提交城規會。倘該發展計劃帶來實質影響，而修訂則另行申請，則此等修訂申請須提交城規會。
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的發展計劃（不包括其後獲地區規劃專員、總城市規劃師／市區重建局或規劃署第16條的修訂）為依據，惟所涉項目的若屬於不同類別，則不在此限。如果多個規劃署第16條的修訂項目合併起來，便須提交城規會。
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的輕微修訂項目（包括註明「經常准許」的項目），不應導致核准發展計劃的整體總樓面面積或地積比率有任何改變（下表第1項除外）。
5. 至於直接提交予地區規劃專員、總城市規劃師／市區重建和計劃的申請，申請人無須填寫規則申請表格。倘申請人有關的申請，並須顯示所持兩者之區間重疊，則申請人須將申請表格兩份提交城規會。如果申請人有關於申請表格兩份之間的差異，申請人須將申請表格兩份提交城規會。
6. 倘申請人要求把展開發展計劃的一般時限延長，以及／或要求履行先前規劃許可的附帶條件，申請人所申請的延長時間，而計算不超過上述18個月或9個月的時限，則此等申請也應交由規劃署第16條的修訂申請與經核準發展計劃的申請，並須把此等修訂申請交回城規會。

訂申請提交城規會秘書。申請人會在當局接獲申請的日期起計的6個星期內獲通知申請結果。然而，倘申請人要求進一步延長時間，而自發展計劃獲得批准以來，會延長的時間與這次要求延長的時間累積計算，已超出上述18個月或9個月的時間，或有關申請不獲有關的政府部門接納的話，則此等申請會提交城規會，以便在兩個月的法定時限內作出決定。有關詳情請參閱城規會頒布有關「規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的時限」的規劃指引。

7. 如果有關發展已獲批給臨時規劃許可（有效期最長為3年），則核准的發展計劃的所有改變，一律會獲得地區規劃專員根據城規會轉授的權力予以批准，但當中的修訂項目不得涉及提高發展密度，或對有關地區造成不良的視覺、交通和環境影響，否則就須把有關申請提交予城規會考慮。
8. 如果核准發展計劃所涉及的擬議輕微修訂項目屬於「經常准許」，則無須以傳閱文件的方式諮詢有關政府部門。地區規劃專員或總城市規劃師／市區重建會在接獲有關申請的日期起計7個工作天內作出批核並知會申請人。

輕微修訂的 類別	由地區規劃專 員或總城市規 劃師／市區重 建根據城規會 轉授的權力審核	由規劃署署長 根據城規會轉 授的權力審理	由城規會考慮	備註
1. 改變整體總樓 面面積*				*不包括第5項所述的政 府、機構或社區設施的 總樓面面積的改變，以 及不同用地之間地積比 率的轉撥
總樓面面積有所 減少	經常准許	不適用	不適用	
總樓面面積有所 增加(因建築事務 監督在詳細規劃 階段根據《建築 物(規劃)規例》 的規定准許增加 地盤面積及／或 批給額外的地積 比率所引致的改 變)	- 不超過法定圖則 所訂明的准許最高 地積比率／總樓面 面積；或 - 不超過2,000平 方米或已核准的整 體總樓面面積的 5%，兩者中以數 目較小者為準*	超過2,000平方米 或已核准的整體總 樓面面積的5%，但 不超過4,000平方 米或已核准的整體 總樓面面積的 10%，兩者中以數 目較小者為準*	超過4,000平方米 或已核准的整體總 樓面面積的10%， 兩者中以數目較小 者為準*	*法定圖則上沒有訂明 地積比率或總樓面面積 限制
2. 改變地盤面積 ／地盤界線	因當局在審理批地 的階段訂明地盤界 線、把私家巷及 ／或作公共用途的 土地包括／不包括 在地盤面積的計算 範圍內而須作出改 變	其他不超過核准發 展計劃地盤總面積 10%的改變	其他超過核准發展 計劃地盤總面積 10%的改變	
進行詳細勘察後 所須作出的改變	經常准許	不適用	不適用	
3. 改變樓宇單位 數目				
單位數目有所減 少	經常准許*	不適用	不適用	*規劃大綱(倘有)內沒 有列明單位數目的下限
單位數目有所增 加	不超過100個單位	超過100個單位或	超過200個單位或	*對於此等改變對停車

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. 變更樓宇單位的大小	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	*對於此等變更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	不適用	
		改變樓宇數目	不適用	
6. 建築物高度*及／或樓層數目				*除非在有關的分區計劃大綱圖上明文規定，否則所有在適當高度以內的天台裝置均不須受制於建築物高度限制
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 ¹⁺²	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 ¹⁺²	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. 變更用途種類／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. 把操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. 此等變更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

				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、當鋪、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)	
9. 改變場所的內部設計／坐向	如果有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平改為平台水平，或由平台水平改為街道水平	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

目較小者為準				
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 計 劃 委 員 會
二零零二年六月