

城市規劃委員會規劃指引
提交概念圖則以支持
按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。

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：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。]

1. 引言

1.1

在審議按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條提出的規劃申請時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會考慮各項有關的因素，包括土地用途的協調，以及擬議用途／發展對附近發展／地區的影響。規劃評估所着重的是概括的發展概念，而非詳細的建築設計。在向城規會提交的申請書內，無須附連擬議計劃的詳細建築設計。規劃許可是按照申請書所提供的資料批給的，故在申請書內避免納入過於詳細的資料，好處是將來在遞交建築圖則的階段或其後因應市場需要而更改發展計劃時，在設計方面可具有彈性，而另一個好處是，日後對已獲批准的計劃作出輕微修訂時，不用提出申請。

1.2

這份指引的目的，是列明有關準備資料提交城規會以支持規劃申請的一般規定。一般的原則是，所提交的資料須足以讓城規會對有關申請作出評估，但亦要兼顧其概括性，以容許其後進行詳細設計時具有彈性。

2. 考慮範圍及指引的應用

2.1

除了小型屋宇或露天貯物和港口後勤用途外，城規會所收到的規劃申請，大致可分為兩類，一類涉及新發展或全面重建／改建現有建築物為商業、住宅或商業／住宅混合用途，另一類則涉及局部改建一幢現有建築物或改變建築物內一個或以上單位的用途¹。這份指引列明就前一類申請準備規劃資料以提交城規會的基本規定。

2.2

這份指引僅作一般參考之用。如申請作特定用途／發展，或申請地點位於特別土地用途地帶內，申請人應就支持其規劃申請所需提交的資料參考有關的城規會規劃指引、《申請須知》²和《根據條例第16條提出申請須提交的補充資料》小冊子³。

3.

有關準備資料提交城規會以支持按照條例第16條提出的規劃申請的一般規定

城規會是基於對整體發展概念和基本發展參數的考慮，決定是否批給規劃許可。申請人無須就擬議發展計劃提供過於詳細的資料；建築圖則的細節，並不在考慮之列。有關準備資料提交城規會以支持按照條例第16條提出的規劃申請的一般規定，於下文概述。不過，申請地點所在特定土地用途地帶的《註釋》、《說明書》及／或規劃大綱如有作出規定，這些規定必須予以遵守。

A. 概念圖則

(a)

申請人可借助適當比例的概念圖則，闡明其申請進行的擬議發展。概念圖則上應顯示下列事項：

(i) 明確的申請地點界線；

(ii) 樓宇的排列分布和樓宇數目；

(iii)

樓宇的主要土地用途分布位置和樓宇各層的概括土地用途分布，例如住宅、辦公室、店鋪和服務行業；

(iv)

建築物高度及樓層數目(如設有平台和地庫，須註明樓層)，如果分區計劃大綱圖的《註釋》有訂明最高建築物高度的限制，應註明建築物的最高高度；

(v)

車輛入口／出口、停車位和上落客貨設施的位置；

(vi)

如有非建築用地，這些用地的分布(包括建築物退入空間和排水設施／公用設施專用範圍)；以及

(vii)

如適用於有關申請，以截面圖或立視圖闡釋上述事項。

(b)

對於一項大規模和綜合性質，及／或所在地點受到特別規限(例如須考慮景觀、環境和基礎設施等方面的因素，以及須提供「政府、機構或社區」設施)的發展／重建計劃，申請人亦應視乎情況是否適用而在有關概念圖則上顯示下列資料：

(i)

發展範圍內的道路(包括緊急車輛通道)的布局設計、路線和闊度；

(ii)

美化環境建議，如情況適用，亦須顯示樹木勘察，以及林木保護、移植和重植的建議；

(iii) 環境影響紓緩措施的位置和類別；

(iv)

政府、機構或社區設施和公共交通設施的位置；

(v)

主要附屬設施，例如垃圾收集站、排水設施、污水處理和排放設施、電力支站和石油氣庫；

(vi) 休憩用地(公眾／私人)的位置和類別；以及

(vii)

行人通道設施(包括行人隧道、行人天橋和行人天橋系統)的位置。

(c)

一般而言，在規劃申請階段無須提交有關建築設計的詳細資料(例如外牆飾面、建築物空間、外伸結構、排煙口等)和其他技術細節(例如平面設計圖)，但如果申請地點涉及城市設計方面的重大考慮，申請人須提供諸如建築形式、門面粉飾、電腦合成照片和每幢樓宇的最高高度等資料，以支持其申請。與房屋相關的計劃，亦須提交平面設計簡圖，以便評估該項發展是否符合環保標準。有關分區計劃大綱圖的《說明書》或會載有資料，說明申請地點是否涉及城市設計方面的重大考慮。如有疑問，可向規劃署有關的分區規劃處查詢。

(d)

在規劃申請階段，無須涉及《建築物條例》所指的總樓面面積的詳細計算方法。不過，發展計劃如可能涉及撥地／交回土地作公眾用途，概念圖則上可簡略顯示有關的安排，倘總樓面面積因而會增加，亦可一併顯示所增加的面積。

(e)

對於涉及輕微放寬建築物高度、上蓋面積或總樓面面積／地積比率等發展限制的規劃申請，只有與所申請事項直接有關的資料，始有需要顯示在概念圖則上。一般而言，申請人提交的文件應包括上文(a)段所規定的資料，用於闡明其發展計劃。不過，在景觀或城市設計方面甚有價值的地區，申請人應提供建築形式和電腦合成照片等補充資料，以證明其建議可以接納。

(f) 隨文夾附概念圖則的樣本。

B. 簡單說明概括的土地用途類別

(a)

申請人只需簡單說明概括的土地用途類別，無須詳加闡述，以便在進行詳細建築設計和其後落實發展時，可以具有彈性。

(b)

例如，對於商業／住宅混合發展，相應的概括土地用途類別如下：

- (i) 住宅單位
- (ii) 酒店
- (iii) 辦公室
- (iv) 商店、服務行業和食肆
- (v) 康樂和消閒設施
- (vi) 政府、機構或社區設施(須具體說明)
- (vii) 休憩用地(須清楚劃分公眾和私人的休憩用地)
- (viii) 主要公用事業設施裝置(須具體說明)
- (ix) 主要交通設施(須具體說明)
- (x) 停車位／上落客貨設施
- (xi) 車輛通道

(c)

發展計劃如包括提供政府、機構或社區設施，概念圖則上須具體說明有關設施的類別，因為不同類別的設施，對土地用途的影響或有所不同。這項原則亦適用於主要的公用事業設施裝置(例如垃圾收集站)和主要交通設施(例如公共交通交匯處)。如擬議發展涉及潛在危險裝置，概念圖則上亦須具體說明有關裝置的類別。

C. 簡單說明概括的發展參數

(a)

為使日後修改擬議發展計劃時可保留若干彈性，申請人應盡量列明各項主要發展參數的範圍。如此一來，修改已核准的參數時如幅度不超過所註明的範圍，可免提出申請。例如，住宅和商業用途的總樓面面積可寫作一個上限，而政府、機構或社區設施和休憩用地的總樓面面積，則可寫成一個下限。申請人須提供這些資料，以便評估擬議發展對交通、基礎設施和環境的影響(假設最壞的情況)。

(b)

以下為發展項目附表的示例，附表內列明各項主要發展參數：

住用總樓面面積	不超過_____
酒店總樓面面積	不超過_____
辦公室總樓面面積	不超過_____
商業總樓面面積	不超過_____
額外總樓面面積(如有)	不超過_____
單位數目	不超過_____
單位面積	由_____至_____
建築物高度	不超過_____
層數	不超過_____
上蓋面積	不超過_____
政府、機構或社區設施 總樓面面積	不少於_____ (具體說明每項設施的面積)
休憩用地	不少於_____

	(具體說明公眾和私人休憩用地的面積)
體育館總樓面面積	由_____至_____
停車設施	由_____至_____
上落客貨設施	由_____至_____
預計人口／容量	由_____至_____

(c)

如建議分期進行發展，而且計劃包括提供公共設施，申請人亦須說明有關發展的擬議分期計劃、各期發展的相對時間安排，以及每期發展所提供的各項政府、機構或社區設施、休憩用地和其他公共設施。

4. 額外資料

4.1

上述指引只供準備申請書資料時作為一般參考之用。這份指引無意對發展建議書的內容作出任何限制，亦沒有限制城規會要求申請人提供進一步資料的權力。城規會按個別情況，考慮每一宗申請。

4.2

對於提交規劃申請所須附連資料的詳細程度，申請人如仍有疑問，可向規劃署有關的分區規劃處查詢。

註

1.

按照條例第16條提出規劃申請所使用的申請書上，已說明擬局部改建一幢現有建築物或改變建築物內一個或以上單位的用途而提出申請時，所須提供的一般資料。一般而言，須提供的資料計有擬取得規劃許可的處所的樓面面積和地址，以及擬議用途／活動的類別，並須一併提交顯示申請處所室內布局設計的平面圖／草圖。視乎每一宗個案的情況，申請人亦可能需要提供相關設施如車輛／行人通道、停車位、上落客貨區和逃生途徑等資料。

2.

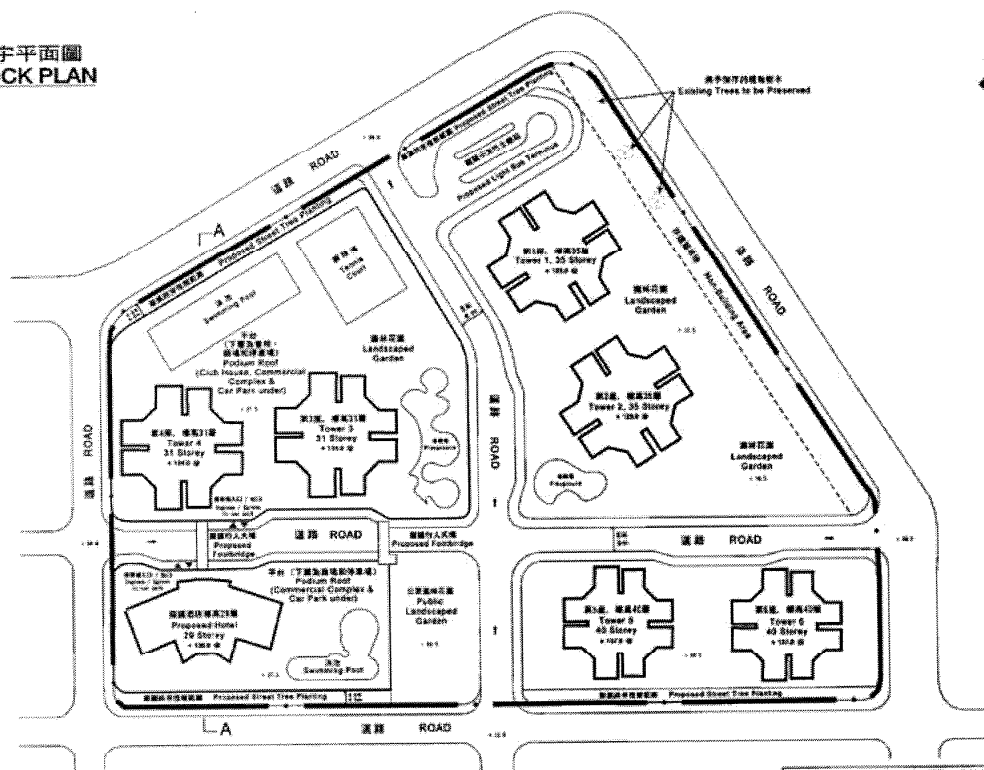
在《擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而按照條例第16條提出的規劃申請－申請須知》內，已列明所須提交的有關圖則／繪圖。

3.

關於學校(包括幼稚園和補習學校)、工業樓宇／工場內設辦公室、綜合「工業－辦公室」樓宇、厭惡性行業、小型屋宇、貨倉和貯物用途、鄉郊工業工場、加油站／石油氣加氣站、大型住宅發展，以及在「綜合發展區」內的用途等的申請，請參閱《根據條例第16條提出申請須提交的補充資料》小冊子。

城市規劃委員會
二零零二年八月

樓宇平面圖
BLOCK PLAN



圖例

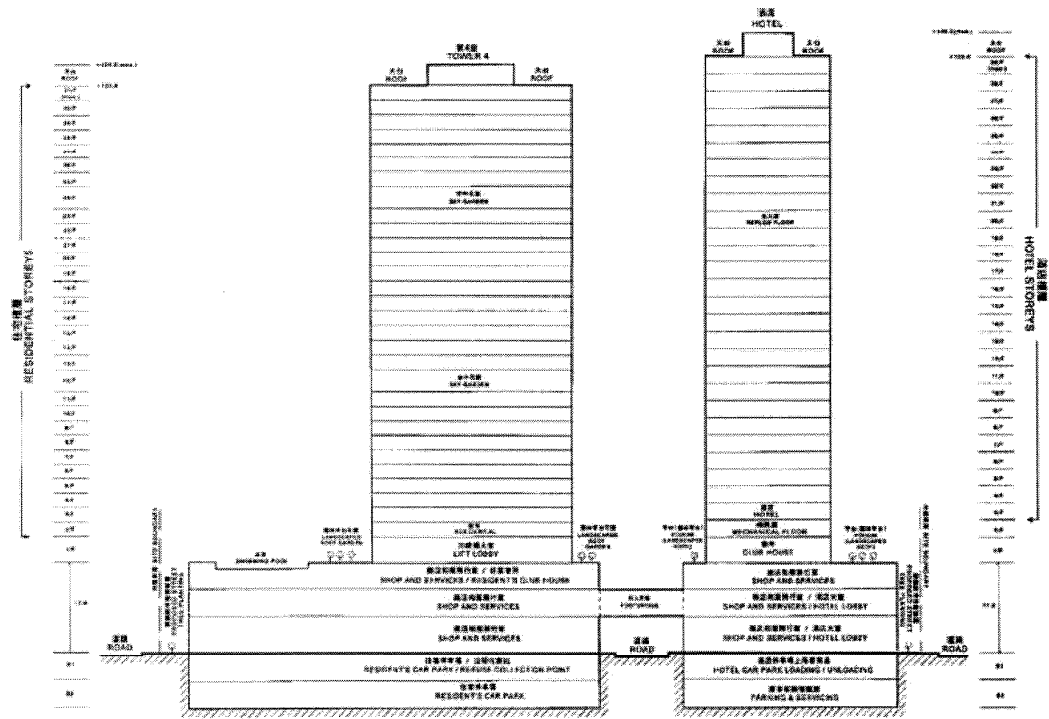
◎ 圖上顯示的建築高度及層數為最高數據。

LEGEND

◎ The building heights and storey numbers indicated on the plan are the maximum figures.

概念圖則樣本
SAMPLE OF CONCEPT PLAN

註：如情況適用，應包括地下和其他樓層的平面圖。
Note: Ground Plan and other Floor Plan should be included, where appropriate.



註：如情況適用，應包括立視圖
 Note: Elevation drawing to be included, where appropriate

截面圖 A-A
 SECTION A-A

概念圖則樣本
 SAMPLE OF CONCEPT PLAN