

規劃指引編號8(一九九二年十二月修訂本)

城市規劃委員會規劃指引 擬在休憩用地、政府、機構或社區地帶 及道路的地底發展商業/泊車設施 而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。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

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)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

1. 考慮及適用範圍

- 1.1 當局提出地下發展的目的，是鼓勵在活動高度集中的市區內，更有效益地使用土地。若在某些地點的地底進行發展，會在規劃上為公眾帶來重大益處，例如可改善交通及□或行人流通情況，當局便應鼓勵在這些地點進行地下發展。選擇進行地下發展的地點時，應考慮擬議發展在特色和用途方面，可與毗鄰的土地和建築物互相配合，並可改善周圍地區的質素。在主要市區如中區、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀、油麻地及旺角的適當地點進行地下發展，可獲城市規劃委員會(下稱「委員會」)酌情考慮。
- 1.2 本文件所載的指引，是委員會考慮地下發展建議時所依據的準則。有關的地下發展是指從私人地段範圍的地底伸展至公用道路、休憩用地或政府、機構或社區地帶的地底的商業用途(酒店、一般辦公室及附服務設施住宅除外)及泊車設施的發展計劃。

2. 主要規劃準則

- a. 就較廣義的規劃觀點而這，擬議發展的規模及範圍應該既配合周圍地區的特色，又符合當局在該區的概括土地用途意向。
- b. 擬議發展不得在地底興建多於6層。若打算進行更高密度的發展，必須提交有關工程可行性、發展可行性、安全問題及防火因素的特別研究報告，作為支持理由，以供委員會考慮。
- c. 擬議發展不得對其他地面及地下土地用途構成不利規劃及發展的限制，並應顧及所需的鐵路保護措施及公用設施敷設區。

- d. 擬議發展附設的樓梯間、車輛出入口、通風塔、玻璃上蓋及附設構築物，如果高出地面，應與現有及已計劃發展的土地用途互相配合。此外，擬議發展應提供地下連繫設施，連接鄰近的用途如地下鐵路、酒店、購物區及停車場等，以改善行人流通情況。
- e. 擬議發展應充分考慮區內現有及已計劃的發展，以證明這些發展會對擬議商業□泊車設施造成相當需求。
- f. 擬議發展不得對毗鄰發展的商業活動造成不良影響。
- g. 擬議發展不得在通行能力、交通安全及流通情況方面，對區內道路及重要道路網造成不良影響。擬議發展應按照「香港規劃標準與準則」的規定，提供足夠的泊車及上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署的要求。
- h. 擬議發展計劃無論在施工期間或在落成後，均不得對周圍環境造成不良影響。
- i. 擬議發展亦須符合有關當局對防火、緊急疏散及其他預防危險措施方面的規定。

3. 為方便委員會考慮申請，申請人應提交以下輔助資料：

- a. 擬備發展藍圖，示明擬議發展的詳情，連同所需的證明文件及設計一併提交。申請人在設計擬議發展時，須充分考慮委員會建議的發展計劃設計指引。有關發展藍圖的規定及委員會建議的發展計劃設計指引的概要見附件1及2；
- b. 就擬在休憩用地底下進行的發展提交園景設計總圖，示明休憩用地與地下發展兩者如何互相配合。園景設計總圖須提供的資料概要見附件3；
- c. 提交交通影響研究報告，證明擬議發展對運輸網並無不良影響。研究報告須提出改善交通的措施，包括施工期間須採取的臨時交通管理措施，而有關措施必須符合運輸署的要求；
- d. 提交環境影響說明書及環境管理計劃書(附件4)，說明擬議發展可能產生的影響，以及將會採取的紓緩影響措施；及
- e. 提交工程說明書(附件5)，證明擬議發展在工程和地質方面是可行的。

一九九二年十二月

附件 1

發展藍圖

申請人須提交一份發展藍圖連同證明文件，以支持其申請。發展藍圖須包括以下資料：-

- a. 擬議發展各層的布局設計圖：示明擬議用途(包括政府、機構或社區用途)的位置、內部道路的路線及寬度、泊車□車輛操作用地、機房及機器，以及所有行人及車輛出入口位置；
- b. 說明地下空間與地面土地用途之間關係的示意圖：例如顯示通往地面的出口，以及行人/車輛出入通路處；
- c. 行人通道圖：若擬議發展設有行人路連接路面的商業區，擬議發展計劃應確保地面的行人區域通行無阻、四通八達；
- d. 發展項目附表：概括示明每項用途所獲分配的空間資料，包括：
 - i. 地盤平整範圍及發展的深度(以米計算，顯示高於或低於主水平基準的程度)；
 - ii. 地盤面積(以平方米計算)；
 - iii. 地盤體積(以立方米計算)；
 - iv. 作商業用途的空間(即最高建築樓面面積)(以平方米計算)；
 - v. 政府、機構或社區及休憩用地設施(即說明擬議設施的類別，以及每項設施所佔的最高建築樓面面積)；
 - vi. 泊車位；
 - vii. 上落客貨車位；
- e. 發展進度表：說明發展計劃的擬議分期安排、各期工程的相對施工時間表，以及每期所建設的設施；
- f. 列出以下資料的說明書：
 - i. 與周圍地區相比，擬議發展所具備的特色；
 - ii. 擬議發展與周圍土地及建築物的配合情況；
 - iii. 擬議發展對周圍地區質素所作的改善；及
- g. 補充資料：包括擬議發展的橫切面圖、立視圖、照片、模型等，這些資料有助委員會考慮有關申請。

附件 2

發展計劃設計

申請人應參考下列指引設計地下發展：

- a. 仔細設計綜合行人及車輛來往系統，並設置清楚明確的路線指示標誌，務使來往交通便利、通行無阻、方向明確，以及保障安全；
- b. 設計美觀的入口，採用優質的飾面和構築如有頂街廊和門廊等，以增添趣味、建立特色，並使這些設計與地下發展在視覺上有完整的效果；
- c. 仔細設計通風塔、樓梯間等高出路面的設備，以減低突兀的感覺，盡量使這些設備配合地面上的各種用途；
- d. 提供足夠的天然或人工照明和通風系統，並確保這些系統設計妥善；及
- e. 將適當的管理、維修、安全及監察措施納入發展計劃設計之內。

附件3

園景設計總圖

申請人須就公眾遊樂場／休憩用地底下的地下發展提交園景設計總圖，示明休憩用地與擬議發展如何互相配合。園景設計總圖應載有以下資料：

- a. 現有樹木的資料；
- b. 現有設施(包括休憩處、已鋪築地區等)的資料；
- c. 受工程影響而會減少的園景美化地點和會予以保留的園景美化地點；
- d. 發展計劃落成後，將會發展成休憩用地的地點；
- e. 示明有關地點在擬議發展「施工前」和「落成後」的情況，並清楚說明所引致的轉變；
- f. 貫穿休憩用地的行人通道；
- g. 公用服務車輛進出休憩用地的通路；
- h. 擬議發展上承地面的環境美化工程的負荷率；及
- i. 設備附表。

附件4

環境方面的考慮因素

申請人須提交環境影響說明書及環境管理計劃書，說明擬議發展可能造成的影響、紓緩措施及管理程序。申請人須評估以下各項：

施工期間的影響

- a. 評估發展計劃附設的高出路面構築物的位置對現有地面土地用途的影響；並評估空氣質素、塵埃、噪音、施工範圍與行人的分隔距離、受工程影響而可能減少的適意設施，以及私家車和建造工程車輛可能衍生的交通量；
- b. 評估文件內概述的紓緩措施，以及申請人為減少施工期間對環境造成的不良影響而建議採取的措施；

業務運作期間的影響

- c. 評估由通風塔及機房釋放出而影響發展計劃上面土地的噪音及塵埃。這些釋放物對環境造成的影響是重要的考慮因素；及
- d. 以環境保護署所訂的標準為依據，評估發展計劃對空氣質素／噪音水平所產生的影響，並採取適當的紓緩措施以確保該處的環境質素符合有關標準的規定。

附件 5

工程說明書

申請人須提交工程說明書，示明擬議發展在工程及地質方面是可行的。說明書須載有以下資料：

- a. 擬議挖掘方法(例如露天挖掘方式或隧道挖掘方式)及一份顯示挖掘範圍的圖則；
- b. 設置機房、放置機器及存放建築材料的作業地點；及
- c. 擬議工程進度表，概述發展工程的階段，並說明可能導致工程無法繼續進行的情況及提出紓緩措施。