

城市規劃委員會規劃指引
根據城市規劃條例第 4A(2)條的規定
呈交總綱發展藍圖

[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，應向城市規劃委員會秘書處（電郵：tpbpd@pland.gov.hk；郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓；或電話：2231 4810 或 2231 4835）或規劃署規劃資料查詢處（熱線：2231 5000；電郵：enquire@pland.gov.hk；或郵遞：北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓）查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 引言

- 1.1 根據城市規劃條例（下稱「條例」）第 4A(2)條的規定，城市規劃委員會（下稱「委員會」）可規定凡就「綜合發展區」地帶或「其他指定用途」註明「綜合發展／重建區」地帶提交規劃許可申請，必須以總綱發展藍圖的方式提交，並輔以其他有關資料。根據條例第 4A(3)條的規定，該項申請如獲委員會核准，一份總綱發展藍圖必須存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 1.2 雖然申請人大多明白呈交總綱發展藍圖的需要，但在某些個案中，申請人所呈交的總綱發展藍圖顯示了過多資料，以致這些藍圖過於詳盡，日後須作輕微修訂時便缺乏彈性。由於總綱發展藍圖作出修訂後，經修訂的藍圖亦須存放於土地註冊處，令手續更為繁複。有鑑及此，實有需要訂定一份指引，以確保審理總綱發展藍圖的工作協調一致。

- 1.3 這份指引列出呈交總綱發展藍圖的基本規定，包括總綱發展藍圖的格式及其他補充資料，以便委員會對發展建議給予考慮。

2. 指引範圍及應用

- 2.1 委員會制訂這份指引，旨在為根據條例第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖的發展商或其代理提供指引。
- 2.2 雖然委員會對呈交總綱發展藍圖的做法訂下標準規定，但發展商應因應個別地盤的情況，靈活應用這些準則。
- 2.3 在「綜合發展區」地帶完成綜合發展之前，申請改變該「綜合發展區」地帶內現有建築物的用途，則無論是否需要進行建築工程，均無須提交總綱發展藍圖和輔助資料，包括各項詳細評估（即下文第 3 至 5 段所規定的資料），除非有關政府部門認為有此需要。
- 2.4 對已獲核准的總綱發展藍圖作出輕微修訂（指載列於城規會規劃指引編號 36C 的修訂），一般無須提交詳細評估，除非有關政府部門認為有此需要。
- 2.5 提交總綱發展藍圖的規定，不適用於在「綜合發展區」地帶內作臨時用途的申請。

3. 總綱發展藍圖的格式

- 3.1 一般來說，委員會建議總綱發展藍圖應包括適用的下列資料：
 - a. 有關的圖則，圖上須顯示「綜合發展區」用地的位置及整個發展計劃的整體布局設計，所載列的資料如下：
 - i. 樓宇的排列分布及樓宇數目；

- ii. 樓宇的主要土地用途分布位置及樓宇各層的概括土地用途分布，例如商業、住宅及「政府、機構或社區」用途；
 - iii. 建築物高度及樓層數目（如設有平台，則須註明平台層數）以及主要天台建築結構的最高高度；如果分區計劃大綱圖的註釋有所訂明，則須載明最高建築物高度；
 - iv. 車輛入口／出口、停車位及上落客貨設施的位置；
 - v. 發展計劃範圍內的道路（包括緊急車輛通道）的布局、路線及闊度；
 - vi. 政府、機構或社區設施、室內康樂設施、公共交通設施及主要的附屬公用事業設施裝置（例如垃圾收集站、污水處理和排放設施及石油氣庫）的位置；
 - vii. 非建築用地的分布（包括建築物退入空間以及公用設施專用範圍）；
 - viii. 發展計劃的分期施工安排；
 - ix. 休憩用地（公眾／私人休憩用地及動態／靜態休憩用地）的位置及類別；
 - x. 行人通道設施（包括隧道、行人天橋及行人天橋連接通道）的位置；
 - xi. 一份園景設計總圖，顯示園景建築及種植花卉樹木的構思、保護樹木及重植植物的建議（在適當情況下須包括非建築用地／建築物退入空間的美化環境建議）；及
 - xii. 委員會要求的其他資料。
- b. 發展計劃一覽表，列明下列的主要發展規範：
- i. 地盤面積（以平方米計算）；

- ii. 作住宅用途的地方：
 - 住宅用途的總樓面面積（以平方米計算）、單位數目、平均單位面積、住宅大廈／屋宇數目，以及建築物高度（以樓層數目及／或米計算）；
- iii. 作商業用途的地方：
 - 各種主要商業用途的總樓面面積（以平方米計算），例如辦公室、酒店及零售商店各佔的總樓面面積；
- iv. 所提供的政府、機構或社區設施、室內康樂設施及休憩用地設施：
 - 擬闢設設施的總樓面面積（以平方米計算）及類別；政府、機構或社區設施應以政府部門所規定的可供運作實用樓面面積計算；休憩用地則應以所佔面積（以平方米計算）訂明；
- v. 所提供的停車位及上落客貨設施：
 - 相對於香港規劃標準與準則的規定，為有關的住宅、商業及／或其他用途提供停車位及上落客貨車位的數目；
- vi. 所提供的運輸、公共交通設施及其他基礎設施；
- vii. 發展進度計劃：
 - 發展計劃的分期施工計劃，各期工程的施工時間，以及每期工程所提供的各種政府、機構或社區設施、休憩用地及其他公用設施；及
- viii. 計劃人口及居民遷入的時間。

3.2 倘若「綜合發展區」用地並非全屬單一綜合業權所擁有，申請人必須證明發展計劃的分期施工計劃實已兼顧不屬其擁有的其他地段的發展潛力。此外，申請人亦應清楚列明每期工程所興建的樓宇的總樓

面面積及單位數目，以及每期工程所闢設的政府、機構或社區設施、休憩用地及其他公共設施。

- 3.3 附錄 I 載有一份總綱發展藍圖的樣本，可供參考。
- 3.4 委員會不會接納以詳細的建築圖則作為呈交總綱發展藍圖的方式。委員會只關注發展計劃的整體發展構思，而非建築圖則所載的詳情。總綱發展藍圖上必須清楚扼要地顯示發展重點。
- 3.5 在可行情況下，總綱發展藍圖應盡量以 A3 紙的尺寸製備，視乎「綜合發展區」發展計劃的規模而定。
- 3.6 一些只作指示用途的額外圖則，例如剖面圖、透視圖及詳細的分層平面圖，除非委員會認為有必要納入為總綱發展藍圖的一部分，否則應與總綱發展藍圖分開呈交。

4. 說明書

- 4.1 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、有關地點現時的狀況、相對於附近地區而言，該幅土地的特色、規劃設計原則、計劃人口、所提供的政府、機構或社區設施、康樂設施及休憩用地（包括建築費用承擔責任及營運／管理責任）、車輛及行人通道系統（包括道路／行人天橋的闊度及水平度），以及這些設施的建築工程落成後會否交回政府等。
- 4.2 說明書可作為委員會評審申請的參考資料。說明書或會存放於土地註冊處，以供公眾查閱，不過，說明書並非總綱發展藍圖的一部分。

5. 補充資料

除說明書外，申請人亦須因應需要提交額外資料，例如交通影響評估、環境評估、危險評估、景觀影響評估及排水／排污影響研究的報告。不過，這些研究報告並非總綱發展藍圖的一部分，無須存放於土地註冊處。

6. 存放總綱發展藍圖的安排

上文第 3.1(a)及 3.1(b)段所載的所有資料，經委員會核准後，便會由委員會主席核簽，然後存放於土地註冊處。倘委員會批給許可時訂有附帶條件，申請人其後須因應這些條件對總綱發展藍圖作出修訂，或者申請人對已獲委員會核准的發展計劃提出擬議修訂項目，則已納入這些修訂項目的總綱發展藍圖亦應盡快存放於土地註冊處。申請人必須表明最新製備的核准總綱發展藍圖是否用以取代上一份圖則。發展計劃落成後，核准總綱發展藍圖的最後版本須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

附錄 I - [總綱發展藍圖的樣本](#)

城市規劃委員會

二零二三年十二月