

## 規劃指引編號5

### 城市規劃委員會規劃指引 擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇 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 隨著近年商業活動不斷擴展，在商業中心區以外地區，對辦公室單位的需求日益殷切。城市規劃委員會(下稱「委員會」)的意向是，在有明顯需求的地區，批准在「住宅(甲類)」地帶重新發展住宅樓宇作辦公室用途，以便應付部分需求。
- 1.2 發展辦公樓宇的申請，有時可能包括把低層單位作商業用途。委員會在考慮這些申請時，主要確保這些建築物建在適當位置、與周圍的土地用途沒有抵觸、不會影響環境。建築地盤必須有足夠面積和擬建的辦公室要有適當設計。此外，所申請更改的用途必須不會引致鄰近道路交通擠塞或混亂。

#### 2. 主要規劃準則

- a. 地盤應有足夠面積，用以興建適當設計的辦公樓宇。樓宇地盤面積的最低規定，隨地盤形狀及該處上落客貨需求而異。
- b. 須按照「香港規劃標準與準則」的規定，在地盤內提供足夠的泊車及上落客貨設施，而該等設施須達到運輸署的要求。如果地盤臨街面狹窄，未能符合在地盤內提供上落客貨設施的規定，申請人須證明該處有其他地點提供上落客貨設施，而情況令運輸署滿意。
- c. 地盤須位於交通方便的地點，例如鄰近地下鐵路車站或有其他公共交通工具可達。
- d. 擬建的辦公樓宇不得引致當地交通擠塞及混亂。在容易發生交通擠塞的地區，申請人或須提供有關計劃的交通影響評估報告。

- e. 擬建的辦公樓宇須與當地現有及已規劃的土地用途互為配合，而且不能設在大部分為住宅樓宇的地區。
  - f. 擬建的辦公樓宇必須是特別設計作辦公室／商業用途，以免日後被非法改作不合標準的住宅單位或其他用途。
3. 一般來說，凡對環境改善及規劃方面帶來特別益處的辦公樓宇規劃申請，委員會都會積極考慮。舉例來說，如果地盤位於主要空氣污染及噪音來源(如主要道路)附近，而擬建的辦公樓宇由於設有中央空氣調節系統及其他減低噪音設施，因此與住宅樓宇相比，更能承受該處環境污染的影響。此外，委員會也歡迎有關辦公樓宇發展計劃能提供其他益處，例如區內所需的公眾休憩用地及社區設施。

城市規劃委員會  
一九九零年十二月