

2005 年第 110 號法律公告

《2005 年建築物 (規劃) (修訂) 規例》

(根據《建築物條例》(第 123 章) 第 38 條訂立)

1. 生效日期

本規例自 2005 年 12 月 31 日起實施。

2. 釋義

(1) 《建築物 (規劃) 規例》(第 123 章, 附屬法例 F) 第 2(1) 條現予修訂, 廢除“乙類地盤”、“甲類地盤”及“丙類地盤”的定義。

(2) 第 2(2) 條現予廢除。

3. 加入條文

現加入——

“18A. 地盤分類

(1) 在本部及附表 1 及 2 中——

“乙類地盤”(class B site) 在第 (2) 款的規限下, 指緊連 2 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道的街角地盤;

“甲類地盤”(class A site) 指緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道或緊連多於一條該類街道的、並非乙類地盤或丙類地盤的地盤;

“丙類地盤”(class C site) 在第 (2) 款的規限下, 指緊連 3 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道的街角地盤。

(2) 就第 (1) 款而言——

(a) 除非街角地盤的界線中有最少百分之四十緊連 2 條指明街道, 否則該地盤不得視作緊連該 2 條指明街道; 及

(b) 除非街角地盤的界線中有最少百分之六十緊連 3 條指明街道, 否則該地盤不得視作緊連該 3 條指明街道。

(3) 符合 (a) 或 (b) 段描述的街道須視作指明街道——

(a) 就該街道而言有以下任何一種情況——

- (i) 該街道歸屬政府並由路政署保養；
 - (ii) 有關地盤與某土地是根據同一政府租契持有的，而該街道是位於該土地上的私家街道，而根據該租契的條款，該租契的承租人須在被要求將該街道所在的土地交回政府時，順應該要求；
 - (iii) 有關地盤是根據某政府租契持有的，而該街道是依據該租契的條款的規定須由該租契的承租人在未批租政府土地上建造的街道；
 - (iv) 該街道位於某土地，而有關地盤的擁有人獲某文書明訂批予或憑藉某文書獲明訂批予可隨時行使的在該土地上通過的通道權；
 - (v) 該街道位於有關地盤的擁有人根據某政府租契持有的土地上；或
- (b) 該街道——
- (i) 的不同部分有一種或多於一種 (a)(i)、(ii)、(iii)、(iv) 及 (v) 段所述的情況；及
 - (ii) 是由該等部分連合起來構成的。”。

4. 取代條文

第 19 條現予廢除，代以——

“19. 關於上蓋面積及地積比率的一般條文

(1) 就位於甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最大上蓋面積，須按照第 20 條釐定。

(2) 就位於甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最高地積比率，須按照第 21 條釐定。

(3) 位於並非屬甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤的地盤上的一幢或多於一幢的建築物的高度，以及就該幢或該等建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，均須由建築事務監督釐定。”。

5. 第 19、20、21 及 22 條的補充規定

第 23(1) 條現予修訂——

- (a) 廢除“不少於 4.5 米闊的一條或多於一條”而代以“闊度不少於 4.5 米的一條或多於一條指明”；
- (b) 廢除“不少於 4.5 米闊而水平不一的”而代以“闊度不少於 4.5 米而水平不一的指明”。

6. 上蓋面積百分率及地積比率

附表 1 現予修訂，在方括號內，在“20”之前加入“18A、”。

7. 住用建築物周圍的空地

附表 2 現予修訂，廢除“[第 25 條]”而代以“[第 18A 及 25 條]”。

房屋及規劃地政局局長
孫明揚

2005 年 6 月 21 日

註 釋

本規例主要是修訂《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F) (“該規例”)，以清楚述明地盤分類的準則。

2. 本規例對該規例第 2(1) 條中“甲類地盤”、“乙類地盤”及“丙類地盤”的定義作出了輕微修改，而這些經修改的定義連同該規例第 2(2) 條被移到第 III 部(高度、上蓋面積、地積比率、空地及通道巷)中新訂的條文(新的第 18A(1) 及 (2) 條)。新的第 18A 條還清楚列明某地盤必須在就有關街道出現某些情況之下方可就為該地盤分類的目的而視作緊連該街道(新的第 18A(3) 條)。

3. 此外，本規例對該規例第 19 條作出修訂，闡明就位於“甲類地盤”、“乙類地盤”或“丙類地盤”上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，須分別按照該規例第 20 及 21 條釐定；而位於任何其他地盤上的一幢或多於一幢

的建築物的高度，以及就該幢或該等建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，則須由建築事務監督釐定。(註：“建築事務監督”一詞在《建築物條例》(第 123 章)第 2(1) 條界定為屋宇署署長。)

4. 本規例亦有對該規例第 23(1) 條作出相應的修訂。