

作地盤分類之用的街道

在地盤上興建的建築物的准許上蓋面積及地積比率，應根據地盤的類別來釐定，而地盤分類須視乎該地盤緊連闊度不少於4.5米的街道數目而定。

2. 下列指引有助釐定在何種情況下可構成一條作地盤分類之用的街道：

- (a) 要把一塊土地視為街道，它必須具有街道的特性。除了可作為通道，像街道一樣提供通路外，還須考慮其他有關的因素，例如有否具備街道照明、鋪砌路面及排水設施。
- (b) 指定作為美化市容的公用土地，例如露天停車場、公眾休憩用地，以及具備特殊地形特徵如明渠、海洋和其它用途相近的用地，不會被視為地盤分類之用的街道。
- (c) 當地盤與街道之間實際存在分隔土地時，該地盤能否視為緊連該街道以作地盤分類之用，則取決於分隔土地的功能、性質及業權。

3. 除了街道本身的構成外，要作為地盤分類之用的街道還須符合某些標準。於2005年12月31日開始生效的《2005年建築物（規劃）（修訂）規例》（“修訂規例”），當中引入的新規例第18A條已訂明此標準。《建築物（規劃）規例》第18A(1)條根據地盤緊連闊度不少於4.5米的“指明街道”的數目，劃分了“甲類地盤”、“乙類地盤”或“丙類地盤”。如果下述任何情況存在，該街道將被視為“指明街道”：

- (a) 該街道歸屬政府並由路政署保養（上述規例第18A(3)(a)(i)條），即公眾街道，例如彌敦道、英皇道。如果認可人士對某條街道是否由路政署保養一事存疑，可直接向路政署查詢。

- (b) 該街道位於的土地和有關地盤是根據同一政府租契持有的，根據該租契的條款，該租契的承租人須(在被要求時)將該街道所在的土地交回政府(參考上述規例第18A(3)(a)(ii)條)。這是指根據批地租契，須在租契地段內建造的私家街道。發展商或認可人士應呈交批地或租契文件的副本，以證明該私家街道已合符作為地盤分類之用的規定。

- (c) 該街道是依據有關地盤的租契條款的規定，由該租契的承租人在未批租政府土地上建造的街道(上述規例第18A(3)(a)(iii)條)。發展商或認可人士應呈交批地或租契文件的副本，以證明該街道已合符作為地盤分類之用的規定。

- (d) 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(上述規例第18A(3)(a)(iv)條)。不屬於地盤業主的私家街道，只有業主獲明確授予該街道通過的通道權時，才會考慮作地盤分類之用。凡不屬於上述(a)項或(c)項的公用通道，除非發展商被明確授予該通道的通行權，否則不會作地盤分類之用。發展商或認可人士應呈交通道權的文書或契據副本，以證明把該街道已合符作為地盤分類之用的規定。

- (e) 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(上述規例第18A(3)(a)(v)條)。這是指有關地盤業主擁有的私家街道，無論該街道及該地盤是否根據相同的租契持有。發展商或認可人士應呈交證據，證明該街道將在該項發展項目存在期內仍會作為街道之用。此證明可以在土地註冊處以註冊承諾書的形式，指定該街道為發展項目中所有業主的公用地方。

- (f) 如該街道的不同部分涉及一種或多於一種有關上文(a)至(e)項所述的情況，並且由這些部分連合起來構成，則該街道亦被視為指明街道（上述規例第18A(3)(b)條）。如果這些部分被分隔土地所分開，且沒有出現任何上述情況，則每一個部分將被視為獨立的指明街道。

4. 如果作為地盤分類之用的“指明街道”不是現有街道而是須建造的街道，該“指明街道”應在獲發該地盤建築物的佔用許可證前竣工。如果在申請佔用許可證時該街道還未竣工，建築事務監督將根據《建築物條例》第21(6)(a)條拒絕發出佔用許可證。此外，若建築物須依靠建造該“指明街道”以獲取相關的上蓋面積及地積比率，所建造的“指明街道”應保留作為街道。隨後任何在該街道上進行建造或終止作街道用途的建議都會違反《建築物條例》的規定，當局會根據《建築物條例》第16(1)(d)條拒絕批准有關建議。

建築事務監督張孝威

檔 號：BD GP/BORD/80 (VI)

初 版：2001年10月（助理署長／拓展1）

本 修 訂 版：2005年11月（助理署長／支援、
助理署長／拓展1）
— 整體修訂

編 入 索 引：街道
私家街道
地盤分類
指明街道