



屋宇署



地政总署



规划署

联合作业备考第 3 号

重组土地及建筑发展项目的批核程序

引言

处理建筑发展项目可能会涉及申请规划许可、批地或契约修订以及批核建筑图则。屋宇署、地政总署及规划署承诺提供一项以顾客为先的服务，以协助申请人取得相关的规划、土地及建筑事项的批核。上述三个部门已委派高级人员成立专责小组，以便研究重组和简化批核程序的措施。

2. 本作业备考公布有关部门为方便批核程序而提供的服务。

在提出申请之前的查询和会议

3. 很多时候，申请人可能会希望在发展初期将建议项目的基本规划、土地及建筑事宜处理好，使他们能有把握地继续进行有关的发展项目和避免以后做了白费的工作。为了协助申请人早日解决这些基本事项，申请人可以采用规划署、地政总署及屋宇署所提供的服务，在提出申请之前与这些部门的人员举行会议和向他们查询有关事项。上述三个部门均承诺会以积极的态度处理这些查询，以及向查询者提供及时和明确的回应。如欲取得有关这些查询服务的详细资料，请参阅分别由屋宇署、规划署及地政总署发出的《认可人士及注册结构工程师

作业备考 272》、《专业人士作业备考第 2/2002 期》及地政处作业备考第 4/2001 及 2/2002 号。

由其他部门提供意见

4. 如有需要，负责安排上述会议的部门可能会邀请其他相关部门参加会议，以便就一些与后者有关的事项提供意见。

审批园景图

5. 只有在需要提供新的园景设施以达到规划目标 / 条件的情况才须根据规划许可或契约条件的规定提交园景图则。若申请人提交园景建议以支持规划申请书，或是用作符合规划条件或契约条件中有关园景的规定，而有关的园景区在竣工后毋须移交予政府，则规划署及地政总署会采取下述的审批程序：

- (a) “园景设计总图”可交由根据《园境师注册条例》的规定注册的注册园境师或任何适任人士拟备。规划署会就申请人根据《城市规划条例》第 16 条的规定所提交的规划申请书而提交的园景设计总图，作出处理及批核，包括审核有关图则是否遵从规划条件。地政总署则负责按照契约的规定，谘询建筑署对园景设计总图的意见，并作处理及批核。根据《城市规划条例》第 16 条的规定，城市规划委员会（以下简称为“城规会”）须在接获申请的 2 个月内，考虑为支持规划申请书而提交的园景设计总图。有关当局亦会在接获申请人就遵从规划条件而提交的园景设计总图的 6 星期内，审批总图。至于就按照契约的规定而提交予地政总署的园景设计总图，该署承诺会在接获总图的 8 星期内进行审批，以便给予该署更多时间审查总图是否符合契约条件的规定，并且征询建筑署的意见。

- (b) 为了避免工作重复，当园景设计总图取得规划许可后，申请人便毋须另行提交总图以符合契约所订明关于园景条款的园景规定（如有的话）。不过，这并不表示显示于核准园景设计总图上的所有项目均符合其他的契约条件。

6. 园景设计总图应能展示园景计划的概括设计，并应将附录 A 所载的资料包括在内。所提交的园景设计总图亦应将发展概念设计一同展示。对于订下树木保护条款的地盘来说，其园景设计总图必须在展开地盘平整工程之前获得当局事先的批准；对于未有订下树木保护条款的地盘来说，其总图须在地盘上盖工程展开前获得当局事先的批准。在此方面，有关人士应参阅地政处作业备考第 8/2002 号－《为私营项目申请砍伐树木或移植树木》（“Application for Tree Felling or Transplanting for Private Projects”）。

7. 有关人士应按照已核准的园景设计总图落实园景建议。就那些与规划许可相关的园景建议来说，若核准园景设计总图的修订属于由城规会所发出有关“轻微修订核准发展计划”的规划指引编号 19B 的范围内，则必须得到规划署或城规会（视属何种情况而定）的批准。至于有关核准园景设计总图的其他轻微修订，亦应反映在图则上，提交予当局，以作记录及方便日后于有需要时进行有关完成规定事项的审查。所有拟议的修订必须按一般做法标示出来，方便当局审查。在有关工程完成及经注册园境师自行核证有关完成规定事项后，地政总署可能会考虑是否抽样审查已完成的园景工程，而该署会将有需要审查的工程转介予建筑署，由后者负责审查。若已完成的园景工程未有经注册园境师核证，当局则会强制进行全面的完成规定事项审查。若园景工程不符合有关规定或未能令人满意，则当局可能会拒绝向申请人发出契约所订明的完成规定事项证明书。若有关契约规定的问题未能解决，则有关的认可人士可能须出席建筑委员会 III 的会议，以便向该委员会介绍其个案，以及寻求解决方法。

8. 上述程序只涵盖私家地段内的园景建议。若有关园景区须交还予政府或位于地段界线以外，则申请人须提交载述有关园景详细资料的图则。

修订核准发展计划

9. 若建筑计划涉及修订一些先前已获城规会批准的计划，则申请人可能须提交新的规划申请书。因此，规划署已向城规会寻求进一步转授权力予规划署的人员，容许他们批准有关的轻微修订，而毋须再次提交予城规会考虑。申请人应参考经修订的城规会规划指引编号 19B。

查询

10. 申请人如欲就特定个案的情况作出查询，请与有关部门的前线人员联络。

建筑事务监督邬满海 地政总署署长郭理高 规划署署长冯志强

档号： BD GP/BOP/6/1
LD 1/3/1020/96 VII
TPB/S/OTH/13

2003 年 8 月初版

编入索引： 查询服务
园景设计总图
重组

就私人发展提交园景建议的指引
(适用于无须在竣工后移交政府的土地)

1. 引言

- 1.1 这份指引旨在列明在规划及土地行政系统内，有关拟备园景建议的一般规定。这份指引只供一般参考之用，当局有权作出修订，无须预先通知。

2. 应用及涵盖范围

- 2.1 这份指引的涵盖范围，主要是私人建筑发展；新界豁免管制屋宇的情况一般比较简单直接，无须引用这份指引。
- 2.2 有关指引旨在应用于无须在竣工后移交政府的土地。为简化规定，只须提交园景设计总图，但该图应避免过于细致，俾能在配合较后阶段的发展或其后的修订时，提供设计上的弹性。然而，该园景设计总图应该非常准确，可据以落实建议，否则申请人须不必要地在实施阶段再次提交建议。
- 2.3 至于将会移交政府的园景区，或在园景方面有特定要求（例如须根据规划许可附带条件或契约条款，就保护／移植树木拟备施工方法说明书）的土地，则必须提交较详细的建议，其详细程度须按个别个案的情况评估。这类园景建议并不在这份指引的涵盖范围内。

3. 有关拟备园景建议的一般规定

- 3.1 有关拟备上述园景建议的一般规定，载于下文。文内所述为基本资料，并未概括所有的情况。要拟备优质的园景建议，应考虑借助注册园境师的服务，以妥善处理园景事宜。

3.2 所提交建议应包括下列资料：

3.2.1 现时情况

- (a) 简述有关土地及毗邻地区的现况、其水平及所涵盖的树木／植物，附连已加注解的照片与其取景位置，并辅以准确的测量图，以显示地盘内现有树木和其他景物如天然河流(如有的话)的位置。
- (b) 声明地盘内有没有冠军树¹可能会受到拟议发展的影响。

3.2.2 评估现有树木可能受到的影响(如适用)

- (a) 应进行树木测量。将予保留、移植和砍伐的树木，应列明在一份评估表上，图上应清楚注明现有树木、现有建筑物和构筑物的位置，其上同时展示拟议发展的概念设计，附同显示地盘现况并已加注解的照片。夹附的图 1 为保护／砍伐树木示意图的样本，供一般参考用。不过，这些图并非硬性规定须以彩色制作。
- (b) 砍伐树木须另外取得批准，这点须予注意。因此，订有树木保护条款的地盘，在地盘平整工程展开之前，有关的砍伐树木申请和园景设计总图必须均已获得批准。砍伐树木申请如连同园景建议一并提交²，当局可一次过作出决定。拟移植及／或补种树木的地点和数目，应在图上显示³。

¹ 冠军树指前市政局于一九九四年出版的《香港市区冠军树》一书所识别的冠军树。

² 对于未有订下树木保护条款的地盘，其园景设计总图须在地盘上盖工程展开前获得批准。

³ 尽可能预早 12 个月取得许可，让适宜移植的树木的根部系统有足够时间适应，以便移植。

- (c) 树木测量和评估表的样本载于附件 A，供一般参考用。

3.2.3 园景设计总图

- (a) 夹附的图 2 是供一般参考用的园景设计总图的样本。所有园林建筑和园景植物建议应以图则展示，该图并应附连有关发展的概念设计图、截面图和透视图，以说明所提交园景建议的目的，以及证明其可行。不过，这些图并非硬性规定须以彩色制作。
- (b) 对园景设计总图须加以说明，以解释其所包含的概念、植被和物料的处理。此举的主要目的，是证明该园景设计总图的周边工程与四周环境互相配合和协调，以及在设计过程中，已适当顾及地盘的现况和该处的植被。所提建议如涉及树木的砍伐，建议书应作适当交代，以说明有关建议已经过仔细考虑，及证明砍伐树木是无可避免的。
- (c) 以摘要表列明拟进行的所有园林建筑项目的概括名称、拟发挥的作用及所有园景植物的栽种密度和尺寸，以及作出声明，以确定户外儿童游乐场、健身站、球场和附属工程完全符合有关的安全标准和指引。

3.2.4 园景区的供应标准

图上须把公众和私人的园景区清楚划分。种植区和有盖种植区的总面积及其地点（例如位于街道及／或平台），应清楚地加以图解和列明。把休憩用地计算在内以符合供应标准的准则，载于《香港规划标准与准则》第四章：康乐、休憩用地及绿化。

- 3.2.5 园景设计总图应视乎所设计地区的环境，在其内纳入有关处理斜坡和附属构筑物的资料，例如护

土构筑物、隔音屏障和桩构筑物，尤其是当这些设施位于地盘范围内及接近边界处，可能会对环境造成不良的景观和视觉影响。如建议屏障植栽，或采用其他园景措施，所拟栽种植物的种类和上述构筑物的饰面，亦应包括在摘要表(第3.2.3(c)段)内，以证明其在质素和标准上与四周协调。园林建筑项目的施工细节、详细栽种计划(保护/移植/补种树木除外)，以及有关儿童游乐场、健身站和球场的详情，均不用提交。

- 3.3 园景建议应参考有关的政府标准，包括土力工程处刊物第1/2000号《人造斜坡和护土墙的景观美化和生物工程》(“Technical Guidelines on Landscape Treatment and Bio-engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls”)，该刊物就普遍获得采纳的斜坡和护土构筑物园景措施，提供有用的资料。此外，在提供通道以方便弱能人士前往园景区时，大致上应遵照建筑事务监督最新版的《设计手册：畅通无阻的通道》(“Design Manual - Barrier Free Access”)的规定。
- 3.4 在设计园景区时，应注意所有栽种植物的地方必须泥层够厚(即泥层至少深1.2米，当中不计及预留作植树的排水层)，排水良好，而且水源充足。发展商有责任确保园景区获得持续的管理和保养。



图例
LEGEND

- 拟保留的树丛
TREE GROUP TO BE RETAINED
- 拟保留的树木
TREE TO BE RETAINED
- 拟移植的树木
TREE TO BE TRANSPLANTED
- 拟砍伐的树木
TREE TO BE FELLED
- 已种草的地方
GRASSED AREA
- 新发展布局
NEW DEVELOPMENT LAYOUT
- 地盘情况照片记录的取景位置
VIEWPOINT FOR PHOTO RECORD ON SITE CONDITIONS



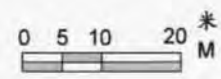
14.1
+
拟保留的林地
(无路前往此处进行个别树木测量)
WOODLAND TO BE RETAINED
(INACCESSIBLE TO
CARRY OUT INDIVIDUAL
TREE SURVEY)

拟保留的现有冠军树
EXISTING CHAMPION
TREE TO BE RETAINED

喷浆斜坡
SHOTCRETED SLOPE

注释
NOTES:

1. 树木测量详细资料表可参阅所提交的园景建议
SCHEDULE OF DETAILED TREE SURVEY
INFORMATION CAN BE FOUND IN THE
LANDSCAPE SUBMISSION
2. 个别树木和地盘情况的照片记录可参阅所提交的
园景建议
PHOTO RECORD OF INDIVIDUAL TREE AND SITE
CONDITIONS CAN BE FOUND IN THE LANDSCAPE
SUBMISSION
3. 图上标示的树冠应与树冠的实际大小成比例
TREE'S CANOPY MARKED ON PLAN SHOULD BE
PROPORTIONAL TO THE ACTUAL SIZE



有关于地段第 ____ 号拟议综合发展的保护和砍伐树木示意图
TREE PRESERVATION AND FELLING PLAN
FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
AT LOT No. _____

图则编号
PLAN No. M/TPB/2002/99

图
PLAN 1



有关於地段第_____号拟议综合发展的园景建议
**LANDSCAPE PROPOSAL FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
 AT LOT No. _____**

**图例
LEGEND**

- 拟保留的林地
WOODLAND TO BE RETAINED
- 拟保留的树木
TREE TO BE RETAINED
- 拟移植的树木
TREE TO BE TRANSPLANTED
- 新种树木
NEW TREE PLANTING
- 种植区
PLANTING AREA

申请地点的界线
APPLICATION SITE BOUNDARY

由发展商保养和管理的
地面公众休憩用地
AT GRADE PUBLIC OPEN SPACE
TO BE MAINTAINED AND MANAGED
BY THE DEVELOPER

绿化的8米渠务预留地
8m DRAINAGE RESERVE
WITH LANDSCAPE TREATMENT

观赏植物
ORNAMENTAL PLANTING

平台休憩用地
PODIUM OPEN SPACE

迎客区
ARRIVAL COURT

公众休憩用地指示牌
SIGNAGE OF
PUBLIC OPEN SPACE

屏障植栽
SCREEN PLANTING

缓跑径
JOGGING PATH

健身站
FITNESS STATION

凉亭
PAVILION

篮球场
BASKETBALL COURT

墙网球, 手球,
篮球练习场
RACQUET BALL,
HAND BALL
BASKETBALL
PRACTICE COURT

公众康乐场地
PUBLIC
RECREATION
AREA

抽水站预留地上的种草区
GRASS PLANTING AREA ON TOP
OF WATER PUMPING STATION
RESERVE

第1座
TOWER 1

设有安全地席的
儿童游乐场
CHILDREN'S PLAYGROUND
WITH IMPACT ABSORBING
SURFACE

建议行道树
PROPOSED STREET
TREE PLANTING

屏障植栽
SCREEN
PLANTING

紧急车辆通道(非建筑用地)
EMERGENCY VEHICULAR ACCESS
(NON-BUILDING AREA)

设有安全地席的儿童游乐场
CHILDREN'S PLAYGROUND WITH
IMPACT ABSORBING SURFACE

拟保留的现有树木
EXISTING TREE TO BE RETAINED

4棵移植的树木, 树上已标示树木编号
4 NO. TRANSPLANTED TREES
(WITH TREE Nos. MARKED)

花棚
TRELLIS

观赏植物
ORNAMENTAL PLANTING

第2座
TOWER 2

拟保留的现有树木及冠军树
EXISTING TREE AND CHAMPION TREE
TO BE RETAINED

5米高花岗岩砖面挡土墙, 其旁有屏障植栽
5m HIGH RETAINING WALL WITH GRANITE BLOCK
FACING AND SCREEN PLANTING

设有安全地席的儿童游乐场
CHILDREN'S PLAYGROUND WITH
IMPACT ABSORBING SURFACE

拟保留的现有林地植物
EXISTING WOODLAND
VEGETATION TO BE RETAINED

种有土生树木的喷草斜坡
HYDROSEEDDED SLOPE WITH
NATIVE TREE PLANTING

凉亭
PAVILION

第4座
TOWER 4

第3座
TOWER 3

游泳池
SWIMMING
POOL

网球场
TENNIS
COURT

5米高透明隔音屏障, 其旁有屏障植栽
5m HIGH TRANSPARENT NOISE BARRIER
WITH SCREEN PLANTING

平台休憩用地
PODIUM OPEN SPACE

园景区面积: _____ (作动态用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: _____ (FOR ACTIVE USE) m²

园景区面积: _____ (作静态用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: _____ (FOR PASSIVE USE) m²

新种植区总面积: _____ 平方米
TOTAL NEW PLANTING AREA: _____ m²

有盖新种植区面积: _____ 平方米
COVERED NEW PLANTING AREA: _____ m²

图则编号
PLAN No. M/TPB/2002/99

图
PLAN 2