



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 3 號

重組土地及建築發展項目的批核程序

引言

處理建築發展項目可能會涉及申請規劃許可、批地或契約修訂以及批核建築圖則。屋宇署、地政總署及規劃署承諾提供一項以顧客為先的服務，以協助申請人取得相關的規劃、土地及建築事項的批核。上述三個部門已委派高級人員成立專責小組，以便研究重組和簡化批核程序的措施。

2. 本作業備考公布有關部門為方便批核程序而提供的服務。

在提出申請之前的查詢和會議

3. 很多時候，申請人可能會希望在發展初期將建議項目的基本規劃、土地及建築事宜處理好，使他們能有把握地繼續進行有關的發展項目和避免以後做了白費的工作。為了協助申請人早日解決這些基本事項，申請人可以採用規劃署、地政總署及屋宇署所提供的服務，在提出申請之前與這些部門的人員舉行會議和向他們查詢有關事項。上述三個部門均承諾會以積極的態度處理這些查詢，以及向查詢者提供及時和明確的回應。如欲取得有關這些查詢服務的詳細資料，請參閱分別由屋宇署、規劃署及地政總署發出的《認可人士及註冊結構工程師

作業備考 272》、《專業人士作業備考第 2/2002 期》及地政處作業備考第 4/2001 及 2/2002 號。

由其他部門提供意見

4. 如有需要，負責安排上述會議的部門可能會邀請其他相關部門參加會議，以便就一些與後者有關的事項提供意見。

審批園景圖

5. 只有在需要提供新的園景設施以達到規劃目標/條件的情況才須根據規劃許可或契約條件的規定提交園景圖則。若申請人提交園景建議以支持規劃申請書，或是用作符合規劃條件或契約條件中有關園景的規定，而有關的園景區在竣工後毋須移交予政府，則規劃署及地政總署會採取下述的審批程序：

- (a) “園景設計總圖”可交由根據《園境師註冊條例》的規定註冊的註冊園境師或任何適任人士擬備。規劃署會就申請人根據《城市規劃條例》第 16 條的規定所提交的規劃申請書而提交的園景設計總圖，作出處理及批核，包括審核有關圖則是否遵從規劃條件。地政總署則負責按照契約的規定，諮詢建築署對園景設計總圖的意見，並作處理及批核。根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，城市規劃委員會（以下簡稱為“城規會”）須在接獲申請的 2 個月內，考慮為支持規劃申請書而提交的園景設計總圖。有關當局亦會在接獲申請人就遵從規劃條件而提交的園景設計總圖的 6 星期內，審批總圖。至於就按照契約的規定而提交予地政總署的園景設計總圖，該署承諾會在接獲總圖的 8 星期內進行審批，以便給予該署更多時間審查總圖是否符合契約條件的規定，並且徵詢建築署的意見。

- (b) 為了避免工作重複，當園景設計總圖取得規劃許可後，申請人便毋須另行提交總圖以符合契約所訂明關於園景條款的園景規定（如有的話）。不過，這並不表示顯示於核准園景設計總圖上的所有項目均符合其他的契約條件。

6. 園景設計總圖應能展示園景計劃的概括設計，並應將附錄 A 所載的資料包括在內。所提交的園景設計總圖亦應將發展概念設計一同展示。對於訂下樹木保護條款的地盤來說，其園景設計總圖必須在展開地盤平整工程之前獲得當局事先的批准；對於未有訂下樹木保護條款的地盤來說，其總圖須在地盤上蓋工程展開前獲得當局事先的批准。在此方面，有關人士應參閱地政處作業備考第 8/2002 號 - 《為私營項目申請砍伐樹木或移植樹木》（“Application for Tree Felling or Transplanting for Private Projects”）。

7. 有關人士應按照已核准的園景設計總圖落實園景建議。就那些與規劃許可相關的園景建議來說，若核准園景設計總圖的修訂屬於由城規會所發出有關“輕微修訂核准發展計劃”的規劃指引編號 19B 的範圍內，則必須得到規劃署或城規會（視屬何種情況而定）的批准。至於有關核准園景設計總圖的其他輕微修訂，亦應反映在圖則上，提交予當局，以作記錄及方便日後於有需要時進行有關完成規定事項的審查。所有擬議的修訂必須按一般做法標示出來，方便當局審查。在有關工程完成及經註冊園境師自行核證有關完成規定事項後，地政總署可能會考慮是否抽樣審查已完成的園景工程，而該署會將有需要進行審查的工程轉介予建築署，由後者負責審查。若已完成的園景工程未有經註冊園境師核證，當局則會強制進行全面的完成規定事項審查。若園景工程不符合有關規定或未能令人滿意，則當局可能會拒絕向申請人發出契約所訂明的完成規定事項證明書。若有關契約規定的問題未能解決，則有關的認可人士可能須出席建築委員會 III 的會議，以便向該委員會介紹其個案，以及尋求解決方法。

8. 上述程序只涵蓋私家地段內的園景建議。若有關園景區須交還予政府或位於地段界線以外，則申請人須提交載述有關園景詳細資料的圖則。

修訂核准發展計劃

9. 若建築計劃涉及修訂一些先前已獲城規會批准的計劃，則申請人可能須提交新的規劃申請書。因此，規劃署已向城規會尋求進一步轉授權力予規劃署的人員，容許他們批准有關的輕微修訂，而毋須再次提交予城規會考慮。申請人應參考經修訂的城規會規劃指引編號 19B。

查詢

10. 申請人如欲就特定個案的情況作出查詢，請與有關部門的前線人員聯絡。

建築事務監督鄔滿海 地政總署署長郭理高 規劃署署長馮志強

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

2003 年 8 月初版

編入索引：查詢服務
園景設計總圖
重組

就私人發展提交園景建議的指引
(適用於無須在竣工後移交政府的土地)

1. 引言

- 1.1 這份指引旨在列明在規劃及土地行政系統內，有關擬備園景建議的一般規定。這份指引只供一般參考之用，當局有權作出修訂，無須預先通知。

2. 應用及涵蓋範圍

- 2.1 這份指引的涵蓋範圍，主要是私人建築發展；新界豁免管制屋宇的情況一般比較簡單直接，無須引用這份指引。
- 2.2 有關指引旨在應用於無須在竣工後移交政府的土地。為簡化規定，只須提交園景設計總圖，但該圖應避免過於細緻，俾能在配合較後階段的發展或其後的修訂時，提供設計上的彈性。然而，該園景設計總圖應該非常準確，可據以落實建議，否則申請人須不必要地在實施階段再次提交建議。
- 2.3 至於將會移交政府的園景區，或在園景方面有特定要求(例如須根據規劃許可附帶條件或契約條款，就保護／移植樹木擬備施工方法說明書)的土地，則必須提交較詳細的建議，其詳細程度須按個別個案的情況評估。這類園景建議並不在這份指引的涵蓋範圍內。

3. 有關擬備園景建議的一般規定

- 3.1 有關擬備上述園景建議的一般規定，載於下文。文內所述為基本資料，並未概括所有的情況。要擬備優質的園景建議，應考慮借助註冊園境師的服務，以妥善處理園景事宜。

3.2 所提交建議應包括下列資料：

3.2.1 現時情況

- (a) 簡述有關土地及毗鄰地區的現況、其水平及所涵蓋的樹木／植物，附連已加註解的照片與其取景位置，並輔以準確的測量圖，以顯示地盤內現有樹木和其他景物如天然河流（如有的話）的位置。
- (b) 聲明地盤內有沒有冠軍樹¹可能會受到擬議發展的影響。

3.2.2 評估現有樹木可能受到的影響（如適用）

- (a) 應進行樹木測量。將予保留、移植和砍伐的樹木，應列明在一份評估表上，圖上應清楚註明現有樹木、現有建築物和構築物的位置，其上同時展示擬議發展的概念設計，附同顯示地盤現況並已加註解的照片。夾附的圖 1 為保護／砍伐樹木示意圖的樣本，供一般參考用。不過，這些圖並非硬性規定須以彩色製作。
- (b) 砍伐樹木須另外取得批准，這點須予注意。因此，訂有樹木保護條款的地盤，在地盤平整工程展開之前，有關的砍伐樹木申請和園景設計總圖必須均已獲得批准。砍伐樹木申請如連同園景建議一併提交²，當局可一次過作出決定。擬移植及／或補種樹木的地點和數目，應在圖上顯示³。

¹ 冠軍樹指前市政局於一九九四年出版的《香港市區冠軍樹》一書所識別的冠軍樹。

² 對於未有訂下樹木保護條款的地盤，其園景設計總圖須在地盤上蓋工程展開前獲得批准。

³ 盡可能預早 12 個月取得許可，讓適宜移植的樹木的根部系統有足夠時間適應，以便移植。

- (c) 樹木測量和評估表的樣本載於附件 A，供一般參考用。

3.2.3 園景設計總圖

- (a) 夾附的圖 2 是供一般參考用的園景設計總圖的樣本。所有園林建築和園景植物建議應以圖則展示，該圖並應附連有關發展的概念設計圖、截面圖和透視圖，以說明所提交園景建議的目的，以及證明其可行。不過，這些圖並非硬性規定須以彩色製作。
- (b) 對園景設計總圖須加以說明，以解釋其所包含的概念、植被和物料的處理。此舉的主要目的，是證明該園景設計總圖的周邊工程與四周環境互相配合和協調，以及在設計過程中，已適當顧及地盤的現況和該處的植被。所提建議如涉及樹木的砍伐，建議書應作適當交代，以說明有關建議已經過仔細考慮，及證明砍伐樹木是無可避免的。
- (c) 以摘要表列明擬進行的所有園林建築項目的概括名稱、擬發揮的作用及所有園景植物的栽種密度和尺寸，以及作出聲明，以確定戶外兒童遊樂場、健身站、球場和附屬工程完全符合有關的安全標準和指引。

3.2.4 園景區的供應標準

圖上須把公眾和私人的園景區清楚劃分。種植區和有蓋種植區的總面積及其地點（例如位於街道及／或平台），應清楚地加以圖解和列明。把休憩用地計算在內以符合供應標準的準則，載於《香港規劃標準與準則》第四章：康樂、休憩用地及綠化。

- 3.2.5 園景設計總圖應視乎所設計地區的環境，在其內納入有關處理斜坡和附屬構築物的資料，例如護

土構築物、隔音屏障和樁構築物，尤其是當這些設施位於地盤範圍內及接近邊界處，可能會對環境造成不良的景觀和視覺影響。如建議屏障植栽，或採用其他園景措施，所擬栽種植物的種類和上述構築物的飾面，亦應包括在摘要表(第3.2.3(c)段)內，以證明其在質素和標準上與四周協調。園林建築項目的施工細節、詳細栽種計劃(保護／移植／補種樹木除外)，以及有關兒童遊樂場、健身站和球場的詳情，均不用提交。

- 3.3 園景建議應參考有關的政府標準，包括土力工程處刊物第 1/2000 號《人造斜坡和護土牆的景觀美化和生物工程》(“Technical Guidelines on Landscape Treatment and Bio-engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls”), 該刊物就普遍獲得採納的斜坡和護土構築物園景措施，提供有用的資料。此外，在提供通道以方便弱能人士前往園景區時，大致上應遵照建築事務監督最新版的《設計手冊：暢通無阻的通道》(“Design Manual – Barrier Free Access”)的規定。
- 3.4 在設計園景區時，應注意所有栽種植物的地方必須泥層夠厚(即泥層至少深 1.2 米，當中不計及預留作植樹的排水層)，排水良好，而且水源充足。發展商有責任確保園景區獲得持續的管理和保養。



圖例
LEGEND

- 擬保留的樹叢
TREE GROUP TO BE RETAINED
- 擬保留的樹木
TREE TO BE RETAINED
- 擬移植的樹木
TREE TO BE TRANSPLANTED
- 擬砍伐的樹木
TREE TO BE FELLED
- 已種草的地方
GRASSED AREA
- 新發展布局
NEW DEVELOPMENT LAYOUT
- 地盤情況照片記錄的取景位置
VIEWPOINT FOR PHOTO RECORD ON SITE CONDITIONS



註釋
NOTES:

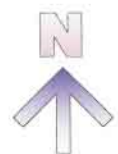
1. 樹木測量詳細資料表可參閱所提交的園景建議
SCHEDULE OF DETAILED TREE SURVEY
INFORMATION CAN BE FOUND IN THE
LANDSCAPE SUBMISSION
2. 個別樹木和地盤情況的照片記錄可參閱所提交的
園景建議
PHOTO RECORD OF INDIVIDUAL TREE AND SITE
CONDITIONS CAN BE FOUND IN THE LANDSCAPE
SUBMISSION
3. 圖上標示的樹冠應與樹冠的實際大小成比例
TREE'S CANOPY MARKED ON PLAN SHOULD BE
PROPORTIONAL TO THE ACTUAL SIZE

0 5 10 20 米
M

有關於地段第____號擬議綜合發展的保護和砍伐樹木示意圖
TREE PRESERVATION AND FELLING PLAN
FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
AT LOT No. _____

圖則編號
PLAN No. M/TPB/2002/99

圖
PLAN 1



有關於地段第_____號擬議綜合發展的園景建議
LANDSCAPE PROPOSAL FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
AT LOT No. _____

園景區面積: (作動態用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: (FOR ACTIVE USE) m²
園景區面積: (作靜態用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: (FOR PASSIVE USE) m²
新種植區總面積: 平方米
TOTAL NEW PLANTING AREA: m²
有蓋新種植區面積: 平方米
COVERED NEW PLANTING AREA: m²