

城市規劃委員會規劃指引  
擬在綠化地帶進行發展  
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. 引言

- 1.1 「綠化地帶」的規劃意向主要是促進自然環境保育，以及防止市區式發展滲入該地帶。
- 1.2 「綠化地帶」主要包括斜坡和山坡，大多長滿天然樹木。一些「綠化地帶」亦被指定為郊野公園。「綠化地帶」內的土地大部分屬政府土地，但也有一些細小的私人土地，這些私人土地大多位於已建設區附近。
- 1.3 設立「綠化地帶」的主要目的如下：
  - a. 保存現有自然景觀、風景勝地及具認可風水價值地點；
  - b. 界定市區的外圍界線，並作為各市區之間和在市區內各區之間的緩衝地帶；及
  - c. 提供更多靜態康樂用地。
- 1.4 為保存「綠化地帶」的特色和特質，只有與該處環境配合並為公眾而設的必要用途，例如水務、集水區、自然護理區、農業、農木業及某些靜態康樂用途，經常可獲城市規劃委員會（下稱「委員會」）批准設於此地帶內。其他用途，包括政府、機構或社區設施、住宅發展及公用事業裝置等，須先獲委員會的規劃許可方能進行；而委員會將按個別情況，審批每宗申請。委員會將依據下列準則，考慮所有發展申請。

## 2. 主要規劃準則

- a. 按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的

(重建除外)。一般來說，委員會只在順應要求，將申請地點的用途改劃作其他合適用途的情況下，才考慮批准發展申請。

- b. 委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合。除新界豁免管制屋宇外，住宅發展的地積比率不得超逾0.4倍。
- c. 關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准；但有關屋宇必須設有合適的排污設施及通道。
- d. 倘若重建現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。
- e. 關於申請作政府、機構或社區用途及興建公用事業裝置，必須證明擬議發展是必要的，而且沒有其他地點可供選擇。發展項目的地積比率可超逾0.4倍，以減少撥作政府、機構或社區用途土地的面積。
- f. 與周圍地區特色配合的靜態康樂用途可獲酌情考慮。
- g. 擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀。
- h. 擬設的車輛通道和泊車設施應配合發展項目的規模，並符合有關標準要求。車輛通道及泊車設施不得影響現有樹木或其他天然景緻。同時，申請人應提交林木保護及美化環境計劃書。
- i. 擬議發展不得令現有或計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水等設施負荷過度，並不得影響區內的排水或令水浸情況惡化。
- j. 擬議發展必須符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。
- k. 擬議發展不得令該區整體政府、機構或社區設施負荷過度。
- l. 擬議發展應備有足夠的減輕污染措施，以防止受到附近污染來源的影響(例如交通噪音)，而該項發展本身也不得是污染的來源。
- m. 任何擬在斜坡或山坡上進行的發展，皆不得影響斜坡的穩定性。

城市規劃委員會  
一九九一年七月