

CB(1)1205/04-05(01)

為實施《2004年城市規劃（修訂）條例》
而擬備的城市規劃委員會規劃指引

2005年4月

背景

7.7.2004

立法會通過《2003年城市規劃（修訂）條例草案》

2004年9月至12月

- 公眾諮詢（8份新的城規會規劃指引 + 收費建議）
- 10月19日 - 公眾論壇（94 名人士出席）
- 向相關團體舉行 14 次簡介會
（包括土地及建設諮詢委員會、香港地產建設商會、各專業團體、區議會、新界鄉議局及露天存貨的業界人士）
- 收到 26 份書面意見

背景（續）

4.2.2005

- 向城規會滙報諮詢結果，並因應公眾意見而建議作出修訂
- 城規會通過 8 份修訂後的規劃指引

22.3.2005

- 向立法會規劃地政及工程委員會滙報諮詢結果
- 委員會決定就 8 份新的規劃指引舉行特別會議

8 份新的城規會規劃指引（A號至D號）

- A 號** – 就製圖過程提交及公布申述／意見／進一步申述
- B 號** – 公布規劃申請及就申請提交意見
- C 號** – 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知
- D 號** – 就規劃申請提交進一步資料

8 份新的城規會規劃指引（E號至H號）

- E 號** – 延期對就製圖過程提出申述／意見／進一步申述及規劃申請作出決定
- F 號** – 有關臨時用途／發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限
- G 號** – 延長展開發展的期限
- H 號** – 對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂

A號 - 就製圖過程提交及公布申述／意見／ 進一步申述

提交申述／意見／進一步申述的規定

- 必須在法定時限內提交
- 提供必須資料，包括：
 - ◆ 所關乎的事項
 - ◆ 申述／進一步申述的性質
 - ◆ 理由

A號 - 就製圖過程提交及公布申述／意見／ 進一步申述（續）

公布安排

- 法例規定

- ◆ 每星期一次在兩份中文及一份英文報章刊登通知

- 行政措施

- ◆ 在城規會秘書處、規劃處、民政事務處及鄉事委員會貼出通知
- ◆ 城規會網站

A號 - 就製圖過程提交及公布申述／意見／ 進一步申述（續）

公布安排（續）

- 公眾可在規劃署的資料查詢處查閱申述、意見及進一步申述，直至行政會議就草圖作出決定為止
- 除姓名外，私人資料不會供公眾查閱

B號 - 公布規劃申請及就申請提交意見

須公布的申請

- 第 12A 條 → 修訂圖則
- 第 16 條 → 規劃許可
- 第 17 條 → 覆核城規會根據第 16 條所作的決定

公布安排

- 法定規定 : 報章通知 或 地盤通知
- 建議處理方法 : 報章通知 及 地盤通知

除非

- ◆ 個案關乎廣闊的範圍或眾多建築物;
- ◆ 地點偏僻及公眾難於到達;
- ◆ 個案並非關乎指定地方; 或
- ◆ 有關人士不允許張貼通知

B號 - 公布規劃申請及就申請提交意見 (續)

公布安排 (續)

- 地盤通知的大小
 - ◆ 室內 : A2
 - ◆ 空地 : A1
 - ◆ 與全港有關/具重大地區意義 : 約 33 吋 x 60 吋 (路旁欄桿)
- 附加的行政措施
 - ◆ 上載通知到城規會網頁
 - ◆ 在城規會秘書處、規劃署、有關的民政事務處及鄉事委員會張貼通知
 - ◆ 送交通知到與申請地點界線相距 100 呎以內建築物的所有業主立案法團及管理處
- 申請會在規劃署的資料查詢處供公眾查閱，直至城規會作出決定
- 除申請人的姓名外，私人資料不會供公眾查閱

B號 - 公布規劃申請及就申請提交意見（續）

提交意見

- 必須在法定時限內提交，並包括必須資料
- 意見會在規劃署的資料查詢處供公眾查閱，直至城規會就申請作出決定為止
- 除「提意見人」的姓名外，私人資料不會供公眾查閱

C號 – 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知

「現行土地擁有人」的釋義

在提出申請的 **六個星期前** 已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人。

C號 - 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知（續）

規定

就每一名「現行土地擁有人」，申請人必須完成：

- 「取得擁有人同意」的規定；或
- 「向擁有人發給通知」的規定；或
- 「採取合理步驟」的規定

同意／通知的有效期

- 須按每個個案的情況及申請人提出的理據而定
- 一般個案：一年

C號 - 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知（續）

「採取合理步驟」的規定

適用個案：

- ◆ 申請人因土地註冊處沒有有關資料／有關資料不足而無法聯絡擁有人；或
- ◆ 牽涉的擁有人人數眾多（即 50 人以上）

C號 - 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知（續）

「採取合理步驟」的規定（續）

可採取的步驟

- (a) 向每名擁有人發出要求同意書；或
- (b) (i) 在兩份中文及一份英文報章刊登一次通知；及
- (ii) 在申請地點上／附近的顯明位置貼出通知；或把通知送交有關的業主立案法團、業主委員會、互助委員會、管理處或鄉事委員會（如適用者）

C號 - 就規劃申請取得擁有人的同意／向擁有人發給通知（續）

可獲豁免報章通知的申請：

- 申請在現有建築物內更改用途
- 申請臨時用途（申請地點不足 1 公頃）
- 申請新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展

必須採用 **(b)(ii)** 所指明的兩種通知方式

D號 - 就規劃申請提交進一步資料

可能情況

- 若進一步資料構成「重大改變」，將不獲接受
- 若進一步資料不構成「重大改變」：
 - ◆ 將獲接受，並公布供公眾查閱及提出意見
(考慮申請的時限將重新計算)；或
 - ◆ 將獲接受，並供公眾查閱
(考慮申請的時限毋須重新計算)

D號 - 就規劃申請提交進一步資料 (續)

構成「重大改變」的進一步資料

- 必須從事實及程度兩方面考慮
- 根據個別申請的情況作出評審
- 例如擬議的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度的改變超過 10%，會被視為「重大」改變

可豁免供公眾提出意見的進一步資料

- 輕微改變擬議計劃（但不涉及主要發展範圍）
- 澄清申請的背景資料
- 就政府部門的意見作出技術澄清／回應
- 對編輯及文本的錯誤作出修正

E號 - 延期對就製圖過程提出的申述／意見／進一步申述及規劃申請作出決定

作出要求的規定

- 以書面提出
- 有指明的延遲期限，並提出合理理由以作支持

支持理由

- 須諮詢其他有關政府部門；
- 須提供重要的補充資料；或
- 等待政府的重要規劃研究／基礎設施計劃的建議

E號 - 延期對就製圖過程提出的申述／意見／進一步申述及規劃申請作出決定（續）

准許的延遲期限

- 根據第 12A／16／16A(2) 條的申請及第 17 條的覆核申請
 - ◆ 一般個案：兩個月（以擬備進一步資料提交城規會）
- 涉及製圖過程的申述／意見／進一步申述
 - ◆ 除非理由非常充分並取得其他有關各方的同意，否則延期要求不會獲得受理
 - ◆ 若屬絕對無法不予延期的情況，最多只會批准押後 四個星期
- 除非情況非常待殊，否則不會批准再次延期

F號 - 有關臨時用途／發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限

許可續期申請

- 採用精簡的程序處理
- 最遲在許可屆滿日 兩個月 前提交
- 申請將根據條例第 **16** 條的規定處理
(包括公布申請，供公眾查閱及提出意見)

延長履行附帶條件期限的申請

- 屬於根據第 **16A(2)** 條的 **B** 類修訂申請
- 最遲在屆滿日 六個星期 前提交

G號 - 延長展開發展的期限

申請程序

- 屬於根據第 16A(2) 條的 **B** 類修訂申請
- 最遲在屆滿日 六個星期 前提交

申請的延長期不可超越核准發展計劃原來的展開發展限期

H號 - 對核准發展計劃作出A類及B類修訂

修訂類別

- A 類：無須提交進一步申請
- B 類：須根據第 16A(2) 條向城規會提出申請
- 將在憲報刊登的清單載於規劃指引附件 1

H號 - 對核准發展計劃作出A類及B類修訂

B 類修訂申請

- 必須由原申請人提出
- 必須根據原來核准的計劃提出修訂
- 毋須符合「取得擁有人同意／向擁有人發給通知」的規定
- 毋須供公眾查閱及提出意見
- 可由城規會 或 規劃署署長（根據轉授的權力）處理
- 處理時限：

城規會	兩個月	（法定規定）
規劃署署長	六個星期	（並非法定規定）
- 如不滿意有關決定，可根據第 17 條提出覆核

- 完 -