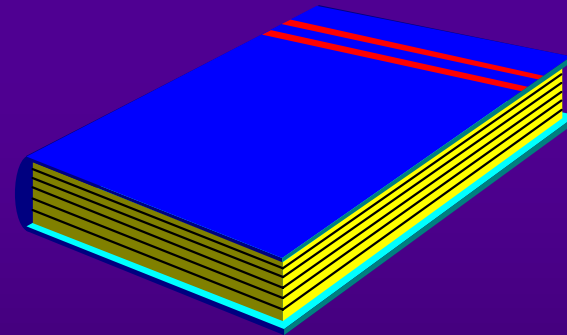
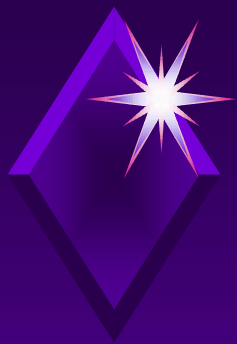




# 城市規劃條例草案





# 城市規劃條例草案

「促進社區的衛生、安全、便利及一般福祉和改善環境」

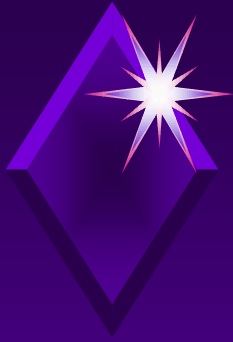




# 目標

- ★ 使規劃制度更公開和向公眾更負責
- ★ 精簡程序和提高效率
- ★ 在規劃過程中可作更周詳的考慮  
(特別是在環境和城市設計方面)
- ★ 加強對建築發展的規劃管制
- ★ 提高對違規發展強制執行工作的成效  
及效率



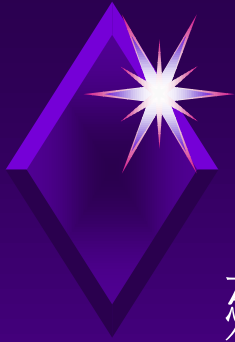


# 使規劃制度更公開和向公眾更負責

## 建議 –

- ★ 城規會成員須申報利益，有關記錄可讓公眾查閱
- ★ 制定草圖前公布規劃研究書，讓公眾評論
- ★ 公布所有對草圖的申述，讓公眾評論
- ★ 規劃申請人須先取得有關的土地擁有人的同意，或已通知該人
- ★ 公布可能對鄰舍有不良影響的規劃申請，讓公眾評論



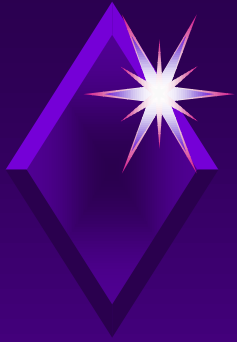


## 精簡程序和提高效率

建議 –

- ★ 城規會可就沒有撤回的異議申述進行單階段的研訊，申述人及評論人均可出席
- ★ 改由行政長官把核准圖發還城規會替換或修訂
- ★ 有關輕微修訂規劃許可及臨時發展或用途的申請，須在45天內處理
- ★ 城規會可將部分權力轉授予規劃監督





## 精簡程序和提高效率（續）

- ★ 城規會可藉傳閱文件方式處理工作
- ★ 上訴委員會須在三個月內考慮上訴個案
- ★ 上訴委員會可在有關各方同意下，基於書面陳詞作出裁定
- ★ 城規會和上訴委員會的決定須在一個月內發出



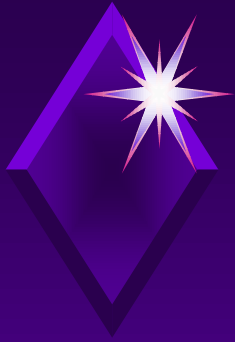


## 在規劃過程中可作更周詳的考慮

建議 –

- ★ 城規會獲授權指定「指定發展」、「環境易受影響的地區」及「特別設計區」
- ★ 進行「指定發展」和在上述地區內進行發展，須向城規會申請規劃許可
- ★ 申請進行「指定發展」和在「環境易受影響的地區」內進行發展，須附同「主要環境及規劃問題的報告」；而申請在「特別設計區」內進行發展，須附同「城市設計圖」、「總綱發展藍圖」及「景觀圖」
- ★ 須公布的規劃申請須附同環境陳述書





# 加強對建築發展的規劃管制

建議 –

- ★ 建築事務監督須拒絕核准違反城市規劃條例規定的擬議建築工程圖則
- ★ 由城規會審議基於規劃理由不獲建築事務監督核准的建築工程圖則的上訴個案





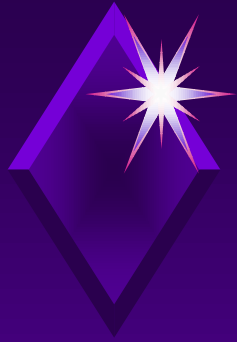


# 提高對違規發展強制執行工作的成效和效率

## 建議 –

- ★ 可判處的最高罰款額將會增加，首次定罪的最高罰款額，將由50萬元增至100萬元；而再次定罪的最高罰款額，則由100萬元提高至200萬元
- ★ 根據新界條例第15條註冊的司理、公司董事、合夥人以及承建商，要為違規發展的罪行負上法律責任

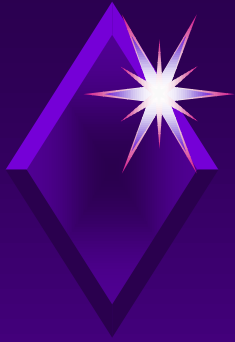




## 提高對違規發展強制執行工作的成效和效率（續）

- ★ 上訴委員會須於三個月內就監督發出的恢復原狀通知書上的規定而提出的上訴，作出裁定
- ★ 有關違規發展的通知書對土地業權繼承人具約束力
- ★ 航攝照片可以接納為呈堂證據





# 就各目標比較白紙草案 及城市規劃條例草案的建議





# 使規劃制度更公開和向公眾更負責

## 白紙草案

任何人士均可對草圖提出申述

公布所有規劃申請

## 條例草案

受影響人士可提出申述

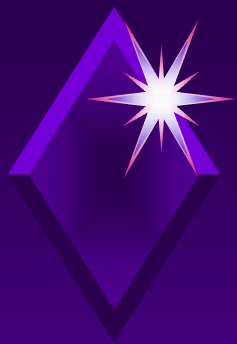
公布可能對鄰舍有不良影響的申請

## 建議的目標

在提高效率與參與權利之間取得適當平衡

平衡分歧的公眾意見，只公布一些有需要讓公眾作出評論的申請





## 使規劃制度更公開和向公眾更負責(續)

### 白紙草案

沒有明文規定  
城規會主席須  
為官方或非官  
方成員

城規會及其轄  
下委員會會議  
的法定人數為  
5人

### 條例草案

與白紙草案相  
同

法定人數分別  
增至9人及7人

### 建議的目標

保留靈活性，  
讓行政長官可  
委任官方或非  
官方成員為主  
席

加強會議的代  
表性





# 精簡程序和提高效率

## 白紙草案

設定法定時限

### 公布期

- 三個月(規劃研究書)
- 二個月(新草圖)
- 六星期(修訂圖)
- 一個月(申述)

### 處理申請

- 三個月(規劃申請)
- 修訂圖則的申請沒設時限

## 條例草案

縮短法定時限

### 公布期

- 一個月
- 一個月
- 一個月
- 二個星期

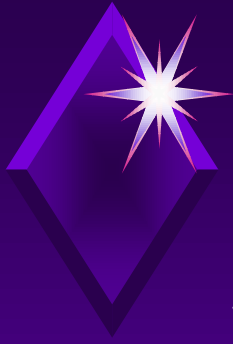
### 處理申請

- 二或三個月
- 三個月

## 建議的目標

在不影響使制度更公開的目標下，盡可能提高效率





## 精簡程序和提高效率(續)

### 白紙草案

行政長官會同行政會議可把核准圖發還城規會替換或修訂

上訴委員會須在三個月內考慮上訴個案

### 條例草案

權力改由行政長官行使

與白紙草案相同，但若任何一方提出申請，可把期限延長一次

### 建議的目標

提高擬備圖則工作的效率

提高處理上訴個案的效率，並保留靈活性以處理複雜個案





## 精簡程序和提高效率(續)

### 白紙草案

如不遵守規劃許可條件，建築事務監督拒發入伙紙

### 條例草案

城規會可規定提供履約保證

### 建議的目標

確保申請人遵守條件







# 在規劃過程中可作更周詳的考慮

## 白紙草案

所有規劃申請須附同環境陳述書

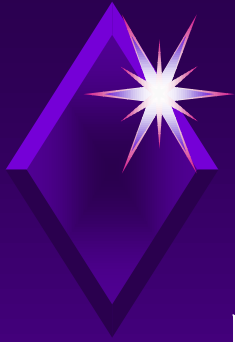
## 條例草案

須公布的申請須附同環境陳述書

## 建議的目標

精簡程序，只有可能對鄰舍有不良影響的申請才須附同環境陳述書





## 加強對建築發展的規劃管制

### 白紙草案

規劃證明書

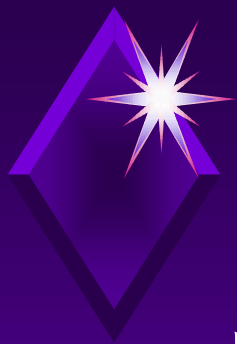
### 條例草案

撤回建議。但對建築物條例作出修訂，規定建築事務監督須拒絕核准違反城規條例的建築圖則

### 建議的目標

回應公眾意見，透過另一途徑加強對建築發展的規劃管制





# 提高對違規發展強制執行工作的**成效** 及**效率**

## 白紙草案

可對違規發展  
判以監禁刑罰

除了土地業權  
人外、司理、  
公司董事、合  
夥人亦要負上  
法律責任

## 條例草案

撤回建議。但  
**提高最高罰款  
額**

除了白紙草案  
的規定外，承  
建商亦要負上  
法律責任

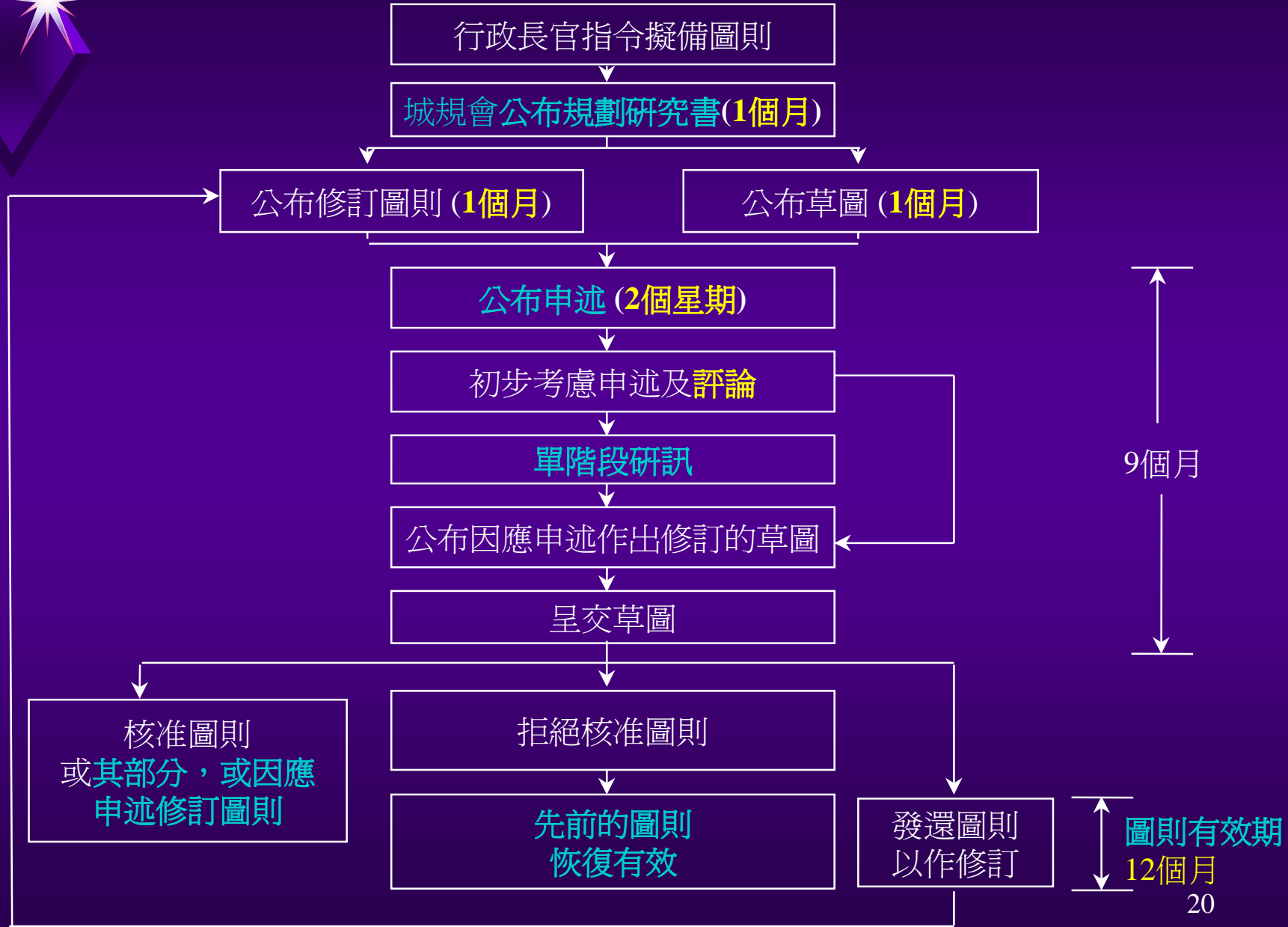
## 建議的目標

**平衡**分歧的公  
眾意見，透過  
另一途徑**加強  
阻嚇作用**

提高強制執行  
工作的**成效**



# 建議的擬備圖則過程



# 建議的規劃申請過程

