

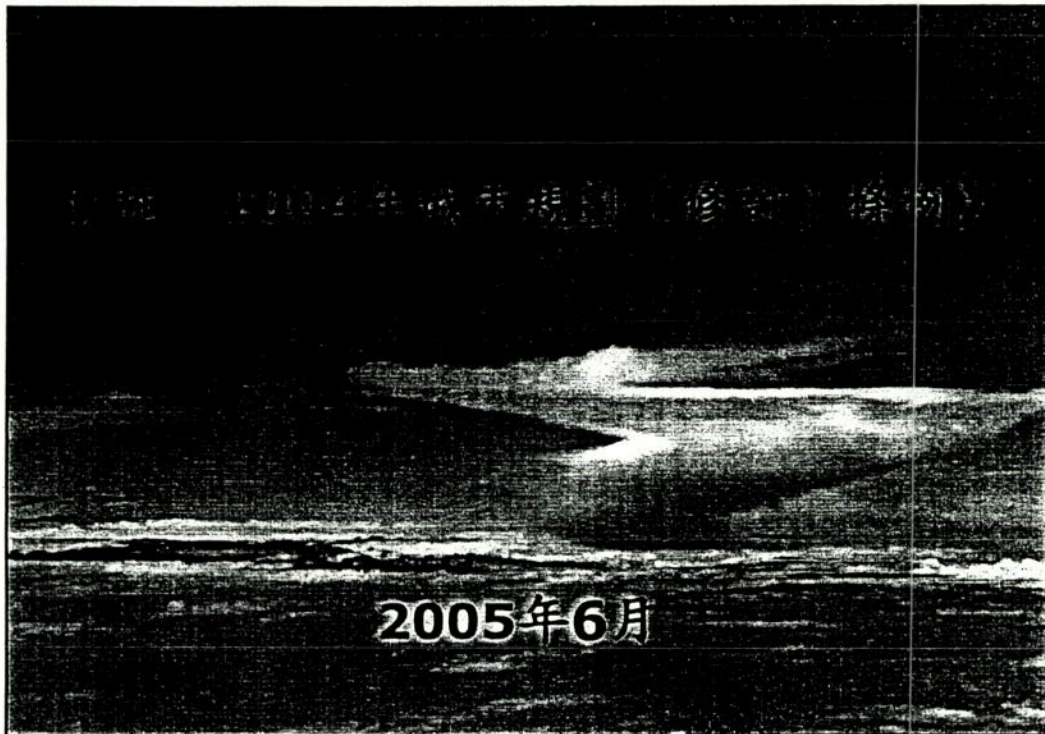
黃大仙區議會文件第 47/2005 號

實施《2004 年城市規劃（修訂）條例》

現附上實施《2004 年城市規劃（修訂）條例》的簡報資料，以供參考。

2. 本文件將提交黃大仙區議會二零零五年六月二十八日區議會第十一次會議，由規劃署代表向議員作介紹。

黃大仙區議會秘書處
二零零五年六月



背景

7.7.2004

立法會通過《2003年城市規劃（修訂）條例草案》

23.7.2004

《2004年城市規劃（修訂）條例》在憲報刊登

10.6.2005

《2004年城市規劃（修訂）條例》正式生效

制訂圖則程序

兩個階段的程序

公布所有草圖(按第5或7條)，
為期兩個月，以供公眾提出申述

公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見

就有關申述及意見進行聆訊；
城規會可建議順應有關申述而作出修訂

兩個階段的程序 (續)

如建議作出修訂：

公布所建議的修訂，為期三星期，
在此期間，任何人均可作出進一步申述

接獲
提出反對的
進一步申述

進行聆訊

沒有接獲
提出反對的
進一步申述

不會進行聆訊；
確認建議的修訂

沒有接獲任何
進一步申述

確認建議
的修訂

兩個階段的程序 (續)

- 城規會所作的修訂會成為草圖的一部分
- 在圖則展示期屆滿後九個月內，把草圖提交行政長官會同行政會議核准 (行政長官可延期最多六個月)

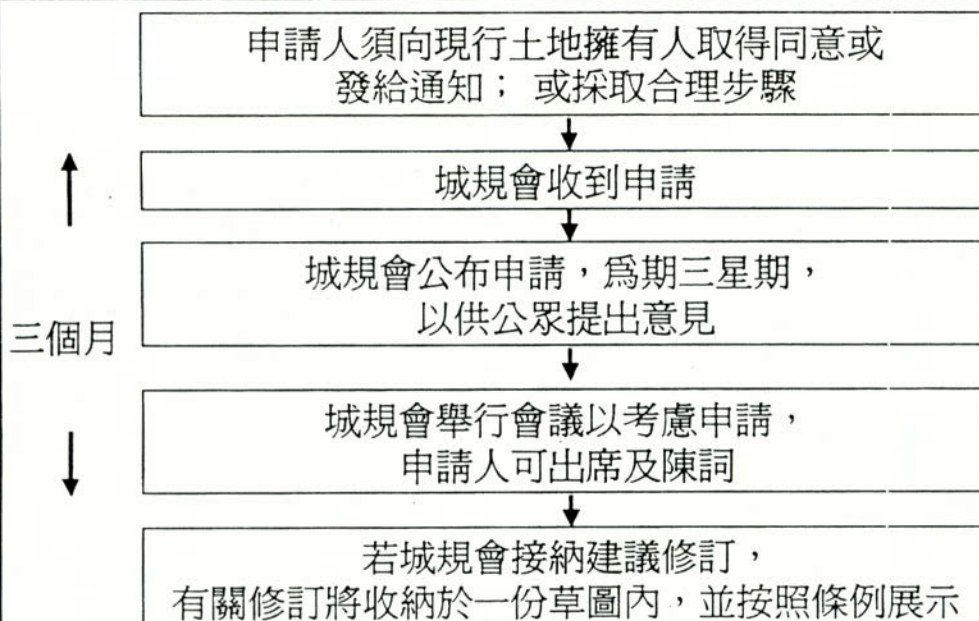
規劃申請制度

修訂圖則申請(第12A條)

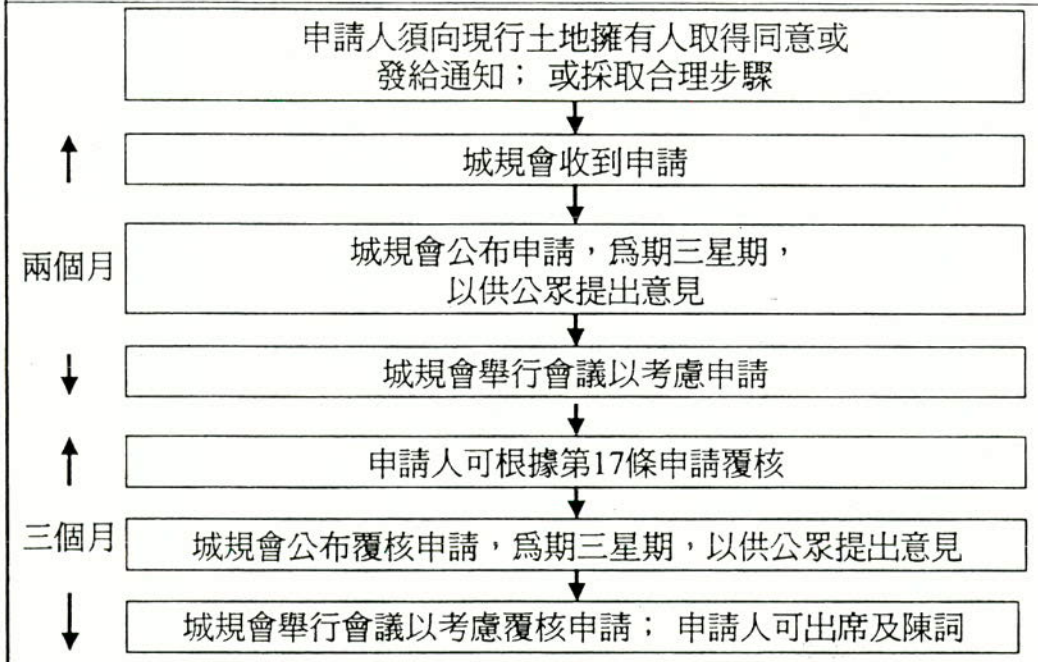
任何人均可提出修訂法定圖則的申請

(若屬新的草圖或尚待提交行政長官會同行政會議考慮的修訂，則不可提出修訂申請)

修訂圖則申請(第12A條) (續)



規劃許可申請(第16及17條)



公布申請以供公眾提出意見

- 城規會須確保所有申請均可供公眾查閱；城規會必須：
 - (a) 在公布期開始時，在申請地點或附近的顯明位置貼出通知；
 - 或
 - (b) 在公布期的首三個星期，每星期一次在三份本地報章 (兩份中文及一份英文) 刊登通知

- 城規會亦須確保接獲的意見可供公眾查閱

對根據第16條批給的許可作出修訂 (第16A條)

- A類修訂 - 不需要再提出申請
- B類修訂 - 需要再作申請
- 城規會已於4月15日在憲報刊登公告，以公布A類及B類修訂

申請費用(第14條)

- 收回成本-由房屋及規劃地政局局長藉訂立規例而訂明費用
- 收費附表會成為附屬法例的一部分，由立法會另行通過
- 並非以營運基金運作的政府部門可獲豁免
- 財政事務及庫務局局長可就個別個案豁免或減收任何訂明費用

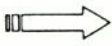
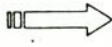

公開城規會會議(第2C條)

所有城規會及其轄下委員會的會議均須向公眾人士開放，以下情況除外：

- (a) 進行商議的部分；及
- (b) 特殊情況

行政措施：所有提交予城規會及其轄下委員會的文件及會議記錄(包括進行商議的部分)，均可供公眾人士查閱

過渡條文(第28條)

- 新的制訂圖則程序  不適用於在修訂條例生效前展示的圖則
- 第16及17條的修訂條文  不適用於在修訂條例生效前提出的第16條申請
- 就修訂根據第16條批給的許可而訂的第16A條新條文  亦適用於在修訂條例生效前批給的許可

城規會規劃指引

8 份新的城規會規劃指引 (29號至32號)

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

8 份新的城規會規劃指引 (33號至36號)

- 33 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
- 34 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
- 35 號 - 延長展開發展的期限
- 36 號 - 對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂

29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

29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、地方社區中心及鄉事委員會貼出通知
 - 送交通知到鄉議局、區議員及分區委員會
 - 城規會網站

29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

30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

30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、地方社區中心及鄉事委員會張貼通知
 - 送交通知到鄉議局、區議員、分區委員會及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

30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

31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。

31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

31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）

31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）

31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

32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)

32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

33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

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

34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

35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

36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**

