

城市規劃委員會規劃指引 延長展開發展的期限

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓-電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 簡介

1.1 城市規劃委員會(城規會)根據《城市規劃條例》(條例)第 16 條所批給的規劃許可(把申請地點的現有用途納入法定管制的規劃許可和臨時性質的規劃許可除外)，全部均有一條訂明時限的附帶條件，規定所批給的許可會在指定日期停止生效，除非准許的發展在該日期前已經展開或展開發展的期限獲延長。倘經批准的發展未能在指定時限內展開，獲批許可者可申請延長展開發展的期限。

1.2 城規會在批給規劃許可時訂定有時限的附帶條件，是為確保核准發展計劃在合理的期間內施行。城規會可在有良好理據的情況下，根據條例第 16A 條批准延長展開發展的期限。然而，若有新的規劃情況影響有關申請，城規會不一定會批准申請。

2. 展開經批准的發展

在界定一項經批准的發展是否已經展開時，考慮的因素會視乎每個個案的事實和情況而定。一般而言，建築圖則獲得批准，便可視為發展計劃已經展開。然而，倘經

批准的發展必須在獲得批地(包括小型屋宇批地)或修訂契約後始能實施，經批准的發展可視為在批地文件／修訂契約簽立當日展開¹。倘有關計劃無須提交建築圖則或簽立批地文件／修訂契約的話，例如把雞棚改作貯物場或進行政府工程項目等，則城規會亦可把有關當局簽發批租條件的短期豁免書或完成政府撥地程序的情況，視為發展計劃已經展開。

3. 申請程序

- 3.1 把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。該等延期屬於城規會所公布的 B 類修訂，須按照條例第 16A 條向城規會提出申請，並須依照有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的城市規劃委員會規劃指引所訂明的申請程序辦理。
- 3.2 申請人最遲須於指定期限屆滿前六個星期向城規會提交申請，以便有足夠時間處理申請及諮詢有關政府部門。
- 3.3 在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮。若經批准的發展並未在指定時限內展開，規劃許可即告失效。如許可在城規會考慮該申請時已經失效，則申請即使是於指定期限屆滿前提交的，亦不會獲城規會考慮。在這情況下，申請人須按現存的法定圖則的規定，就有關發展重新提出第 16 條申請。
- 3.4 為支持延長展開發展的期限的申請，申請人須說明：
 - (a) 申請理由；

¹ 若准許的發展由超過一個構築物／處所組成，涉及超過一項建築圖則的批准、批地、契約修訂或短期豁免書／政府撥地，在決定准許的發展是否已「展開」時，須按每個個案的事實和情況作出考慮。

- (b) 要求批給的延長期；及
- (c) 自批給規劃許可以來為實行發展而採取的全部行動，並提供有關已提交建議及任何為履行附帶條件而進行／完成的工程的證明及文件。

4. 評審準則

延長展開發展期限的申請的評審準則包括：

- (a) 自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變(例如規劃政策／有關地點的土地用途地帶的改變)；
- (b) 若期限延長，會否在規劃上帶來不良的影響；
- (c) 展開發展的時間延遲，是否基於一些申請人無法控制的技術性／實際問題，例如土地行政程序的阻延、鋪築車路和渠務工程的技術問題或徵集土地上的困難等；
- (d) 申請人有否證明已為施行經批准的發展而採取合理行動，例如提交建築圖則以供審批或就興建小型屋宇／換地提出申請；
- (e) 申請人有否證明已為履行任何規劃許可附帶條件而採取符合有關政府部門要求的合理行動，例如提交建議及予以實行；
- (f) 申請人有否證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開；
- (g) 所要求的延長期是否合理；及
- (h) 任何其他有關的考慮因素。

城市規劃委員會
二零零六年四月