

規劃指引編號 34D

城市規劃委員會規劃指引 有關臨時用途或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

(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

本指引就有關臨時用途或發展的規劃許可續期申請及延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請訂明申請程序及城市規劃委員會(下稱「城規會」)對這些申請所採用的評審準則。

2. 臨時用途／發展的規劃許可續期

臨時用途及發展的規劃許可訂明許可的有效期。在許可有效期屆滿後，規劃許可即告失效。若有關臨時用途及發展要持續進行，申請人可向城規會申請臨時規劃許可的續期。然而，若有新的規劃情況影響有關申請，城規會不一定會批給臨時許可的續期。

3. 申請程序

3.1 臨時用途或發展的規劃許可續期申請，在性質上是一項規劃許可的申請，須按照現存的法定圖則的規

定及《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條處理。申請應按適用於按照條例第 16 條所提出的申請的有關申請須知及城規會規劃指引所訂明的程序提交及處理。

- 3.2 就涉及臨時用途／發展的規劃許可續期的建議，申請人如希望其規劃許可獲得續期，須向城規會提交申請，並遵守有關的提交申請規定，包括「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。由於有關申請只涉及對城規會先前批給的許可的續期，因此可採用一個精簡方式處理提交申請的規定，即是只要規劃情況沒有顯著改變(例如規劃政策／該地點的土地用途地帶的改變)，便無須進行新的技術評估以支持有關的第 16 條申請¹。然而，如有必要，申請人或須提交最新的評估。在一般情況下，申請人只須說明：

- (a) 申請理由；
- (b) 要求批給續期的時間，而該時間不得超過先前獲批給規劃許可的期限；及
- (c) 是否已履行先前的規劃許可的附帶條件，即提交技術評估及提供設施以符合有關政府部門的要求。

- 3.3 如已履行先前的規劃許可附帶條件，而續期申請涉及的擬議用途／布局又沒有改變，申請人便應提交下列證明文件，說明已履行規劃許可附帶條件：

- (a) 已獲相關政府部門接納的建議；及
- (b) 顯示所有相關設施已落實並獲相關政府部門接納的文件(例如與相關政府部門的通信)及照片(需清楚註明拍攝日期)。

¹ 如不清楚是否有需要提交技術評估，請諮詢規劃署的有關地區規劃處或有關的政府部門。

- 3.4 該等申請最遲應在臨時規劃許可屆滿日期前兩個月提交城規會，以便有足夠時間按照條例辦理，例如把申請公布以供公眾查閱及提出意見。在不足臨時規劃許可屆滿日期前兩個月提交的申請，可能不獲提交城規會考慮。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 條規劃申請。
- 3.5 該等申請一般最早只能在臨時規劃許可屆滿日期前四個月提交城規會。作出這項安排的理由是，倘若申請人過早提交申請，則城規會在考慮申請時，便無法顧及較接近規劃許可屆滿日期時的規劃情況。規劃情況如有任何改變，或會對就申請所作的決定有重大影響。對於在臨時規劃許可屆滿日期前多於四個月提交的申請，僅會按每宗個案的個別因素及特殊情況作出考慮。申請人須提交資料，說明有需要提早提出申請，例如有需要向相關政府部門更新許可證／牌照，以便繼續現有作業；有需要維持向社區提供的服務；及倘續期申請不獲批准，需要較長時間安排將發展遷往別處等。為免生疑問，如純粹為了方便申請人這理由而提出的申請，將不獲接納。

4. 評審準則

4.1 評審規劃許可續期申請的準則包括：

- (a) 自上次批給臨時許可後，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)或附近地區的土地用途是否有所改變；
- (b) 若規劃許可獲續期，會否在規劃上帶來不良的影響(例如妨礙進行已規劃的永久發展)；
- (c) 先前的規劃許可附帶條件是否已在指定期限內履行，以及履行情況是否符合有關政府部門的要求；

(d) 所要求的許可有效期是否合理；及

(e) 任何其他有關的考慮因素。

4.2 在正常情況下，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期。一般而言，城規會不大可能批給超過三年的有效期，除非有充分的理據支持，以及該有效期是有關法定圖則所容許的。城規會會視每個個案的情況來決定適當的許可有效期，而該有效期或會較所要求的時間為短。

5. 延長履行臨時用途／發展的規劃許可附帶條件的期限

5.1 就臨時用途或發展批給規劃許可時，城規會一般都會訂定一些附帶條件，並規定申請人須於指定期限內履行。申請人如不能在指定期限內履行任何附帶條件，可申請延長履行附帶條件的期限。

5.2 城規會在批給規劃許可時訂定有時限的附帶條件，是為了確保這些規劃許可附帶條件在合理的時間內實行。城規會只會在有良好理據的情況下批准延長履行規劃許可附帶條件的期限。

5.3 延長履行有時限附帶條件的期限，屬於城規會所公布的 B 類修訂。這類延期申請須按照條例第 16A 條向城規會提出，並須依照有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的申請須知及城規會規劃指引所訂明的申請程序辦理。

5.4 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。

5.5 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。若規劃許可附帶條件並未在指定時限內履行，規劃許可即告撤銷。如許可在城規會考慮該申請時已經撤銷，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。

5.6 為支持延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請，申請人須說明：

(a) 申請理由；

(b) 要求批給的延長期；及

(c) 自批給規劃許可以來為實行規劃許可附帶條件而採取的全部行動，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。

6. 評審準則

6.1 評審延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請所採用的準則包括：

(a) 申請人有否就未能於訂明期限內履行規劃許可附帶條件而提出充足的理據；

(b) 申請人有否證明已為履行全部或餘下的規劃許可附帶條件而採取合理行動；

(c) 若履行規劃許可附帶條件的期限延長，會否在規劃上帶來不良的影響；

(d) 所要求的延長期是否合理；及

(e) 任何其他有關的考慮因素。

6.2 如履行附帶條件的總期限(包括已透過申請延長履行規劃許可附帶條件的期限)超過臨時規劃許可有效期的一半(以為期一年的臨時用途為例為 6 個月；以為期三年的臨時用途為例為 18 個月)，延期申請一般不會獲批。在任何情況下，履行規劃許可附帶條

件的期限都不可延長至超過臨時許可原來的有效期。

城市規劃委員會
二零二一年八月