

## 城市規劃委員會規劃指引 履行規劃許可附帶條件的規定

[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。]

### 一般原則

1. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)訂定規劃許可的附帶條件時，其中一個基本原則是，在所申請的用途實際進行之前，申請人必須履行所有規定(訂明時限的附帶條件除外)，尤其是與擬議發展本身直接有關的規定。這是因為城規會是基於申請人必定遵守並履行所有附帶條件的前提下，才批准所申請的用途。
2. 除訂明時限的附帶條件(通常適用於臨時用途)外，城規會批給規劃許可時所訂出的附帶條件，大致上可分為兩類：一類是申請人必須在建築圖則獲得批准之前履行，另一類是申請人可在建築圖則獲得批准之後履行，但通常必須在進行擬議發展之前辦妥。

### 訂有時限的附帶條件

3. 城規會如規定申請人必須在指定時限內履行附帶條件的規定，則申請人便須在指定時限屆滿前辦妥。

## 申請人必須在建築圖則獲得批准之前履行規定的附帶條件

4. 有些附帶條件會涉及或影響擬議發展的詳細設計，申請人必須在建築圖則獲得批准之前履行其規定。這些附帶條件包括：
  - a. 規範擬議發展的設計、分布或布局、或某些設施的供應(例如在建築發展之內或屬其中部分的停車位、行人天橋及其他社區設施)。這些附帶條件所涉及的項目可在建築圖則上顯示；
  - b. 規定申請人提交美化環境計劃書。如果擬議發展坐落「綜合發展區」地帶或別具設計特色的地區內，由於任何美化環境計劃的構想可能會對建築設計構成影響，申請人必須在建築圖則獲得批准之前履行附帶條件的規定。不過，值得注意的是，要履行此附帶條件，申請人只須提交美化環境計劃的構想，而無須提交詳細的美化環境計劃書；以及
  - c. 規定申請人呈交新的／經修訂的影響評估報告(例如交通影響評估、環境評估及排水影響評估的報告等)。由於這些評估的結果會對建築設計構成影響，故此必須在建築圖則獲得批准之前備妥。
5. 由於上文第 4(b)及(c)段所規定的計劃書或報告，未必能夠在一般建築圖則上反映出來，申請人應當另行向有關的政府部門呈交計劃書或報告，以供考慮。不過，部分申請人或會選擇把美化環境計劃書及其他所需的評估報告連同一般建築圖則一併提交，這純屬申請人的個人決定。
6. 如果附帶條件訂明申請人須呈交經修訂的總綱發展藍圖，但申請人在履行其他附帶條件時，不會導致擬議發展在設計、分布或布局上作出大幅改動，則申請人是否已呈交經修訂的總綱發展藍圖，不會成為當局批准建築圖則的先決條件。

## 申請人可在建築圖則獲得批准之後履行規定的附帶條件

7. 就其他部分附帶條件來說，雖然申請人未必需要在建築圖則獲得批准前履行其規定，但預期申請人應當在進行擬議發展之前辦妥。如果申請人在進行擬議發展之前未能履行這些附帶條件的規定，則會對擬議發展本身及其四周地區構成重大的不良影響。這些附帶條件可包括：
  - a. 規定申請人在原址提供某些設施，例如車路、美化環境措施、排水和污水處理及排放設施；
  - b. 規定申請人必須實施以紓緩環境、排水及排污等方面影響的緩解措施；以及
  - c. 規定申請人在申請地點以外進行的工程或提供的設施(例如道路改善工程、污水幹渠改善工程等)未完成之前不得進行擬議發展；
8. 如果附帶條件訂明申請人提供的設施，須由政府撥款興建，例如公共交通設施、與四周連接的行人天橋、政府、機構及社區設施，以及其他在申請地點以外提供的設施，則這些規定的履行時間必須與有關政府部門的發展計劃互相配合。
9. 鑑於上述的附帶條件對擬議發展的詳細設計並無直接影響，申請人無須在建築圖則獲得批准之前履行這些條件的規定。至於履行這些條件的確實時限，會視乎個別情況而定。不過，為確保申請人能夠適時提供這些設施，申請人宜盡早把這些設施的設計提交有關的政府部門考慮。

城市規劃委員會  
二零二六年三月