

城市規劃委員會規劃指引 有關規劃許可停止生效的規定

(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。)

1. 引言

1.1 這份指引大致闡釋了城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「規劃許可停止生效」一事的意向。

2. 適用範圍與應用

2.1 這份指引適用於所有由城規會批給的規劃許可，但「停止生效」的規定並不適用於批給臨時用途的規劃許可。落實這些獲許可的臨時用途，並不會影響批給同一地點的永久用途的規劃許可。

3. 規劃許可停止生效的規定

3.1 城規會的所有規劃許可，均是因應特定地點的某項用途或發展而批給。如果城規會曾就同一個地點批給多項規劃許可，則在有關發展未完成前，擁有人／發展商可選擇採用其中任何一項規劃許可，以配合不斷變化的市場需要。

3.2 獲准用途一經落實，或獲准發展一經完成，城規會就有關地點所批給的所有規劃許可即會停止生效。日後如有任何用途改動或重建，擬議的用途必須遵守現行法定圖則的規定，而過往批給的規劃許可一概不再適用。就本

段落而言，如果是分期竣工的大型發展，則待各期發展完成後，該項發展才算完成。

- 3.3 按照規劃許可在某地點進行的發展，不會因該地點在土地用途地帶的限制上有所改動而受到影響。
- 3.4 城規會的規劃許可是就該土地／樓宇／處所而批給，任何擁有人／承租人／營運人的轉變均不會影響規劃許可。除非規劃許可停止生效或已被放棄，否則規劃許可將會一直有效。
- 3.5 在考慮有關用途是否已被放棄時，城規會將會視乎每宗個案的事實理據及實際情況而定。一般而言，城規會會採用下列準則：
 - (a) 土地／樓宇／處所的實質狀況 - 該土地／樓宇／處所的狀況是否已無法回復作以往獲准的用途；
 - (b) 停止使用的時間 - 停止使用的時間是否長至不合理程度；
 - (c) 任何用途改動 - 在停止使用期間是否有任何用途改動，以及該項用途改動是否構成用途在性質上的轉變；以及
 - (d) 擁有人／承租人／營運人的意向 - 是否有證據顯示擁有人／承租人／營運人意圖繼續或放棄有關的用途。
- 3.6 在評定有關用途是否已被放棄，舉証責任在於有關的擁有人／承租人／營運人，其須參照上列準則提供足夠證據，證明並未放棄有關用途。
- 3.7 倘若證實有關獲准的用途已被放棄使用，任何恢復有關用途的計劃將被視作對用途的改動，而必須遵守現行法定圖則的規定。