











在新界鄉郊土地有違例發展，包括填塘、填土、貯物及泊車用途，業主、佔用人及負責人，可被檢控。

《城市規劃條例》下的違例發展

Q1: 何謂違例發展？

- A1:
- 1 發展在有關發展審批地區圖首次刊憲前早已存在？   **違**
 - 或
 - 2 發展在「受規管地區」內，並在關鍵日期(即2022年12月9日)前已經存在？   **例**
 - 或
 - 3 發展在法定圖則是准許的？   **發**
 - 或
 - 4 發展已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給的有效許可？   **展**

圖一 違例發展

Q2: 如何知道是否需要申請許可？

A2: 准許及需要申請的用途會在有關法定圖則《註釋》上各個用途地帶上顯示。如有查詢請參閱城規會網頁(www.tpb.gov.hk)或致電規劃署(電話: 2231 5000)。

Q3: 違例發展不是我做的，為何規劃署會向我發出強制執行通知書？

A3: 作為土地擁有人，你有責任確保在你的土地上沒有違例發展。

Q4: 土地是我私人擁有的，規劃署職員是否有權進入私人土地搜證？

A4: 規劃署職員可進入相關土地及其建築物(包括取道進入有關地點)，調查涉嫌違例發展及採取執管行動。

填塘及填土

Q5: 我要填塘以防止蚊蟲滋生 / 在私人土地填土，是否合法？

A5: 在法定圖則上部分用途地帶內(如「農業」地帶、「綠化地帶」或自然保育地帶)填塘 / 填土須先取得城規會的許可，否則便屬違例發展。

Q6: 我已獲得環境保護署認收在第354章《廢物處置條例》下的「土地擁有人對擬在私人地段上擺放建築廢物給予的許可」。是否就可進行堆填建築廢物 / 填土工程？

A6: 即使環境保護署根據《廢物處置條例》批准在私人土地上進行堆填建築廢物 / 填土工程，在法定圖則上劃為「農業」地帶、「綠化地帶」或自然保育地帶內的土地填土(例如鋪水泥、瀝青、沙石等)及擺放建築廢物，亦必須先取得城規會的許可。

Q7: 可以填土作農業用途嗎？

A7: 在法定圖則劃作「農業」地帶，若鋪上耕種的泥土厚度超過1.2米，仍須先取得城規會的許可。

收到通知書後應注意的事項

Q8: 當我收到規劃署的強制執行通知書，我應該如何處理？

A8: 你必須在指定日期或之前採取適當步驟，以中止有關違例發展。如未有遵從通知書的規定，即屬違法。

Q9: 收到強制執行通知書後，我已中止違例發展。為何之後再收到恢復原狀通知書？

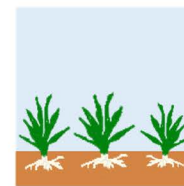
A9: 規劃監督若認為有關土地需要恢復原狀，會在發出強制執行通知書後，向有關收件人發出恢復原狀通知書。



1. 移走所有填土物料(包括水泥、瀝青及沙石)



2. 種草



3. 土地恢復原狀

圖二 恢復原狀的一般步驟

Q12: 我已經完成強制執行通知書 / 恢復原狀通知書的規定，如何知道規劃署是否滿意？

A12: 如規劃署確定你已按通知書的規定辦理，會向你發出完成規定事項通知書。

買及租用土地前要問清楚

**違例發展
最高罰款\$1,000,000**

☎ 規 劃 署 熱 線 : 2231 5000
🌐 網 址 : www.pland.gov.hk

電郵 : enquire@pland.gov.hk



規 劃 資 料 查 詢 處 :

- 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓
- 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓

例子二

違例貯物用途



中止違例發展



移走硬鋪面

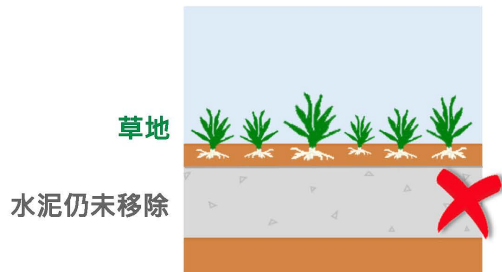


種草



Q10: 我的土地上鋪設了水泥。收到恢復原狀通知書後我已立即根據通知書的要求種草，為何規劃署仍然認為我未有符合通知書的要求？

A10 一般而言，恢復原狀通知書會要求收件人移走填土物料。你須先移走填土物料後才種草。



圖三 未能符合恢復原狀通知書要求

Q11: 怎樣才符合恢復原狀通知書的要求？

例子一

違例填塘



移走填塘物料及回塘

