

規劃指引編號 15A (適用於已按法定圖則註釋總表修訂本修訂/更新的分區計劃大綱圖)

城市規劃委員會規劃指引 擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆 而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請

(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，應向香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。)

1. 考慮範圍及指引的應用

- 1.1 在新界鄉郊設立「鄉村式發展」地帶的一般規劃意向，是為現有認可鄉村及適合作鄉村擴展的土地訂定界線，從而把鄉村及有關發展集中在此用途地帶內，使發展模式較具條理，同時在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，較具經濟效益。在此用途地帶內進行一些選擇性類別用途包括商業、社區及康樂用途，必須向城市規劃委員會提出申請，若這些用途能配合村民的需要及不會對鄉村特色造成不良影響，或會獲得城市規劃委員會批准。
- 1.2 基於上述規劃意向，在「鄉村式發展」地帶內作食肆用途(例如酒樓餐廳和露天飲食設施)，必須與周圍的土地用途互為協調，並且不會對當地居民造成任何滋擾或不便。有關發展不得對交通、渠務、污水排放設施及消防安全構成不良影響。此外，擬議發展不得令用作鄉村式發展的土地有所減少。倘申請地點位於康樂用途或旅遊點毗鄰，而有關申請又符合上述考慮條件，則或會獲城市規劃委員會從優考慮。
- 1.3 即使有關發展計劃在土地用途規劃及其他規劃準則方面皆符合要求，城市規劃委員會在正常情況下只會考慮批給有效期不超過3年的臨時許可，以保留對申請地點的發展計劃的規劃管制，從而應付日後不斷轉變的社會情況。
- 1.4 這份指引載列在評審有關在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內作食肆用途的規劃申請時所依據的規劃準則。

2. 新界豁免管制屋宇的定義

新界豁免管制屋宇的定義載於為鄉郊地區擬備的分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內。

3. 取得規劃許可的規定

在「鄉村式發展」地帶內，倘食肆設於新界豁免管制屋宇的地面一層，是無須取得規劃許可的，但如設於新界豁免管制屋宇的其他各層，或其內食肆地面一層位於空地上的擴展部分，或作為一項獨立式發展，則必須向城市規劃委員會取得規劃許可。

4. 主要規劃準則

- 4.1 食肆用途不得對附近居民造成任何環境滋擾或不便。申請地點最好位於鄉村地區的邊緣，例如毗鄰主要道路的地方。倘擬設的食肆位於周圍建有村屋的地方，則要當地居民不提出反對，城市規劃委員會始會對有關申請從寬考慮。
- 4.2 食肆用途不得對周圍地區的交通及區內的行人流通情況造成不良影響。
- 4.3 倘有關申請不會對渠務、污水排放設施及消防安全構成不良影響，則城市規劃委員會亦會從寬考慮。
- 4.4 倘擬議發展位於空地上作為新界豁免管制屋宇地面一層的食肆的擴展部分，或作為一項獨立式發展，則擬設的食肆用途不得對鄉村式發展用地的供應量造成不利影響。倘申請地點的地形／尺寸並不適合個別劃分作鄉村式發展或不適合供鄉村式發展(例如距離路政署所興建／保養的公用道路不足20米或距離其他鄉村公用道路不足15米)，則城市規劃委員會會按每宗申請的個別情況從寬考慮。
- 4.5 倘申請地點所處的鄉村位於康樂用途或旅遊點毗鄰，而擬設的食肆可為遊人和遊客提供飲食設施，則或會獲城市規劃委員會從優考慮。在此情況下，申請人應按照運輸署的要求提供足夠的泊車位，以應付食肆的需要。倘無法在申請地點設置泊車位，申請人必須證明在申請地點附近交通便利的地方備有泊車設施，足以應付食肆的需要。
- 4.6 擬議用途必須符合有關政府部門的其他法定或非法規定。