

評審新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的臨時準則

(A) 豁免新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的摘要說明

- (a) 倘新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展的申請地點坐落在「鄉村式發展」地帶和其他土地用途地帶上，而擬建的新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內，則無須申請規劃許可；
- (b) 倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的鄉村範圍內，也無須申請規劃許可；
- (c) 倘發展新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇的地點涉及下列情況，上述豁免規劃申請的準則並不適用：
 - (i) 與保育有關的地帶(例如「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶)和「郊野公園」地帶；
 - (ii) 「綠化地帶」；
 - (iii) 「休憩用地」地帶內的政府土地；或擬建新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇的覆蓋範圍涉及「休憩用地」地帶；
 - (iv) 集水區；以及
 - (v) 顯示為「道路」的範圍。
- (d) 儘管上文第(c)段有所規定，倘申請地點只有很少部分坐落在「鄉村式發展」地帶外(5% 或 10 平方米，以較低者為準)，只要不涉及伐樹和預期不會有負面影響，則不論申請地點涉及的其他地帶為何，可視作有關分區計劃大綱圖 / 發展審批地區圖《註釋》說明頁經常准許的用途地帶界線的輕微調整。

(B) 評審規劃申請的準則

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；
- (b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

- (h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；
- (i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響*)；
- (j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及
- (k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

* 即申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

(修訂日期：2007年9月7日)