

城鄉規劃及發展委員會進展報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會於二零零五年五月十八日舉行了二零零五年度第三次會議，會上討論要點如下：

反對規劃署批出新田鄉牛潭尾之大型地產發展項目

2. 元朗地政處代表表示在上次會議後，元朗民政事務處安排發展商代表、元朗地政處代表及新田鄉事委員會代表舉行會議，會上就發展項目外圍的道路改善工程對附近丁屋發展的影響及發展項目對附近墓地風水的影響進行討論。

3. 委員認為元朗地政處應繼續安排發展商及受影響的村民就上述事宜進行討論。

要求城市規劃委員會撤消在鄉郊區八鄉橫台山羅屋村興建「集會禮堂」(申請編號：A/YL-PH/481)的批准

4. 委員表示業權人及地區人士一向強烈反對該規劃申請，有關申請曾三次遭到城市規劃委員會(城規會)拒絕，但最近覆核時卻獲該會批出為期三年的臨時許可。此外，有委員指出該「集會禮堂」及同一地點較早時已獲城規會規劃許可「臨時食堂」乃屬違例建築物。另有委員建議民政事務局協助有關組織在元朗區另覓合適的地點作宗教集會之用。

5. 規劃署代表回應時表示，該宗規劃申請曾被城規會鄉郊及新市鎮規劃小組多次否決，申請機構(巴基斯坦貿易協會)提出覆核，最終獲城規會批准。城規會經詳細的討論後，決定批出較短期的許可給申請人。該宗規劃申請雖然獲得城規會從寬處理，但仍需受到建築物條例的規管。在現行的機制下，已批准的申請不能被推翻。倘若申請機構向城規會申請延期，城規會會考慮各位委員的意見。另他表示根據現行《城市規劃條例》，申請人在提出申請時無須取得申請地點的業權人同意。為了進一步保障業權人的利益，在即將實施的《城市規劃(修訂)條例》，要求申請人必須在提出申請前取得業權人同意或通知該人。此外，規劃署代表表示若民政事務局支持，該署會考慮為有關組織找尋合適地點興建「集會禮堂」。會後民政事務局表示在現行的機制下，規劃署可以為獲得相關政策局支持的發展計劃物色適合土地。元朗

民政事務處已於 2004 年年底就申請機構，即巴基斯坦貿易協會的個案諮詢民政事務局。當時民政事務局表示，由於申請機構並非宗教團體，根據現行的機制，該局未能在宗教事務的範疇下給予政策上的支持。元朗民政事務處於 2005 年 6 月再次聯絡民政事務局，確認有關的意見。

6. 元朗地政處代表回應，現時臨時「宗教食堂」及「集會禮堂」的用地是屬於舊批屋地。根據批地條款，該用地並沒有用途限制。申請人如在土地上興建任何建築物，必須得到地政總署的批准。現時「宗教食堂」及「集會禮堂」屬於違反地契條款的建築物，由於該兩項規劃申請已取得規劃許可，業權人可向地政總署申請一份短期豁免書，使違例建築物規範化。然而地政總署至今仍未收到有關申請，故地政總署可以根據地契條款採取行動，取締違例建築物。

7. 食物環境衛生署代表回應，食堂是受到《食物業條例》所規管，但與一般食肆是有所分別的，例如可獲豁免食物牌照。食環署會根據《食物業條例》監管食堂的食物衛生，亦會派職員到食堂巡查。倘若發現有違規的情況，食環署會向食堂負責人進行衛生教育或發出口頭警告；如違規的情況嚴重，則會向食堂作出檢控。

8. 委員不滿城規會在地區人士強烈反對下，仍然批准在八鄉橫台山羅屋村興建「集會禮堂」，故強烈譴責城規會漠視當區居民的意見，會上以絕對多數票通過以下動議：

「本會強烈譴責城市規劃委員會漠視當區居民的反對意見，堅持批准於八鄉橫台山羅屋村興建「集會禮堂」。」

[會後註：上述動議已轉交城市規劃委員會考慮。]

反對直接批出元朗牛潭尾石湖圍米埔隴路附近第 105 約政府土地的短期租約給流浪牛之家

9. 委員擔心流浪牛之家租用新田的政府土地用以飼養流浪牛隻，可能會對附近環境衛生及交通情況造成負面影響，故促請有關部門協助流浪牛之家另覓地點搬遷。此外，委員亦關注處理流浪牛隻的長遠方法。

10. 元朗地政處代表回應，各有關政府部門對該宗申請並無反對意見。該處在租約條款上已要求承租人在土地上築建圍欄，避免牛隻對附近居民造成滋擾。元朗地政處會就委員提出牛隻可能造成環境衛生的問題，將諮詢有關部門的意見。

11. 漁農自然護理署代表回應，該署會與世界動物權益協會商討尋找合

適地點，以安置被收養的流浪牛隻。

反對牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9

就圖則《註釋》作出的修訂項目[(b)項]

12. 有個別委員表示不滿在未徵詢受影響業權人下，城規會修訂分區計劃大綱草圖農業地帶的註釋，管制填土的活動，並質疑有關修訂之合法性。

13. 規劃署代表回應時表示，牛潭尾分區計劃大綱草圖並無涵蓋「農業」地帶。鑑於社會人士關注新界農地上所進行的大規模填土活動，於是城規會於二零零五年四月修訂了 25 份分區計劃大綱草圖的註釋，訂明在未得到城規會的規劃許可前，不得進行或繼續任何填土工程(除為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土或建造已事先獲地政總署發給批准的建築物)。城規會考慮到如事前就有關修訂諮詢公眾，會誘使有關人士加快填土活動，故決定於刊憲後才向區議會及相關人士提供資料解釋有關措施。規劃署會就有關修訂之合法性問題，諮詢律政司的意見。

14. 有委員對城規會修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》表示強烈不滿，並於會議上以絕對多數票通過以下動議：

「本會強烈譴責規劃署就所有鄉郊區分區計劃大綱草圖作出修訂項目 [b 項] 註釋，因事先未曾先徵詢受影響業權人、鄉議局及地區鄉事會的意見。基本法規定第 105 條，香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置，所以本會有理由認為規劃署已經在本議題上面違反基本法。」

查詢元朗舊墟第 2 期發展工程

15. 有委員表示元朗舊墟第二期工程仍未開展，L2 及 L3 路餘段亦尚未完成，故擔心 YOHO TOWN 第三期發展會對附近環境及交通情況造成負面影況。此外，有委員表示由於相關工程未開展，元朗舊墟兩所抽水站未能完全發揮效能。

16. 土木工程拓展署代表回應，元朗舊墟在十多年前開始規劃，於二零零一年開始元朗舊墟第一期工程，及於二零零三年完成。該部門會向政府爭取撥款進行元朗舊墟第二期工程。元朗舊墟發展計劃包括興建一座排洪抽水站及一座排污抽水站，以減輕整個舊墟的水浸威脅及令區內污水長遠得到適當排放，兩座抽水站都是計劃中優先興建的項目。

17. 渠務署代表回應，在評審發展商提交 YOHO TOWN 第二期及第三

期的規劃申請時，已要求發展商提交排水評估報告，署方亦曾就排水問題和發展商進行商討，確保排水系統設計符合標準。

18. 運輸署代表回應，該署交通工程組已委託顧問公司評估 YOHO TC WN 對附近一帶交通的影響，並要求發展商進行交通改善工程，確保不會對附近交通造成影響。

19. 規劃署代表表示，城規會於批出 YOHO TOWN 第三期發展的規劃許可時，已加入適當條款，以減低對附近居民的影響。

20. 委員對元朗舊墟第二期發展工程表示關注，並於會議上以絕對多數票通過以下動議：

「YOHO TOWN 第三期之發展在附近周邊之交通道路配套，尤其是舊墟道路發展 L2 及 L3 餘段未完成前，以及對周邊環境影響未有足夠書面評估報告，切勿批准有關發展商作進一步之發展。」

建議規劃天水圍西北面山丘為休憩處

21. 有委員表示天水圍北缺乏休憩場所，故建議於天水圍西北面山丘設立休憩處，興建行山徑及避雨亭，為區內居民提供休憩設施。

22. 元朗地政處代表回應，天水圍天影路西北面山丘，山腳的範圍多為私人土地，山丘的範圍則屬政府土地，部份土地現作安葬區之用。

23. 規劃署代表回應，天水圍西北面山丘一帶屬「綠化地帶」，休憩用地是「綠化地帶」其中一類經常准許的用途，故此如在該處設立休憩處，無須申請更改土地用途。

24. 元朗民政事務處代表表示，該處工程組會研究有關計劃之可行性。此外，由於該地段有部份屬私人土地，倘若將來進行有關工程，亦必須事前獲得業權人的同意。

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12

元朗區議會秘書處

二零零五年六月二十二日