

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(城委會)於二零一三年五月十五日舉行二零一三年度第三次會議，會上討論要點如下：

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究－第一階段社區參與

2. 委員普遍認為應保留研究範圍內的大量倉庫，因它們為元朗區提供大量本土就業機會，故建議改將荒廢農地定為發展研究範圍。委員建議改善研究範圍內的排水及道路等基建，將元朗南發展成具規模的物流園，為元朗區提供就業機會。委員期望政府於發展時顧及研究範圍內雞場及豬場農民的利益及經營。委員普遍期望政府尊重原居民及持份者的意願及權益，以及鄉事委員會的主流意見。委員希望可擴大「鄉村式地帶」(V-zone)，以同時滿足原居民的住屋需求。委員期望發展配合保留及延續各鄉村的原有生活方式，並可於鄉村傳統保育、房屋發展及經濟就業三方面之間取得平衡。委員指出現時元朗市及天水圍均面對空氣污染、交通及行人路擁擠等問題，而現有基建道路設施及社區設施未能承受新發展區帶來的人口增長，建議政府應考慮增加周邊地區的設施。委員表示於郊區的樓宇不宜過高，並建議規劃方面於發展區域及鄉村之間留有緩衝區。

3. 規劃署代表解釋，現階段未有特定的發展方案，這次諮詢是希望在研究初期，盡快聽取有關持份者的意見，稍後將就不同方案進行評估。署方表示研究會顧及元朗南周邊的其他發展研究項目。

4. 奧雅納工程顧問代表表示，會將各委員的意見及於第一階段社區參與期內收集到的其他意見及相關回應收納於稍後公布的第一階段社區參與報告。她明白議員對現時研究範圍內的倉庫及豬場雞場的持份者的關注，並會盡量平衡各方面的利益。

要求YOHO MIDTOWN及新元朗中心商場提供商場超市及娛樂商業活動及改善新元朗中心商場行人通道

5. 委員指出批地條款列明有關屋苑的商業活動，但屋苑落成至今數年但商場仍未啓用，認為批地條款列明的細則應有時限性，促請地政署加強監督執行批地條款的內容；並查詢地政署有否就屋苑未能根據批地條款設立設施而訂立罰則。委員指出批地條款列明新元朗中心商場的通道應開放予市民作為通往西面的主要通道，但現時商場內連接西鐵站的通道將不能容納附近大量居民出入。委員擔心將來 YOHO MIDTOWN 第三期內的社區設施亦會被拖延啓用。

6． 地政處代表表示， YOHO MIDTOWN 的地契條款有訂明該項目須分別提供的住宅用及非工業用樓面面積，亦有建築規約條款訂明落成的日期，至於是否提供商場及其商場營運與否，乃是發展商之商業決定，與地契無關。

7． 有關通道方面，地政處代表則表示，新元朗中心的地契條款有訂明，於建築物一樓須提供通道連接西鐵及輕鐵。根據地政處早前的視察，發展商有提供有關行通道。惟現時發展商正進行裝修工程，處方已聯絡發展商，提醒他們於裝修期間減少對行人造成不便，就此，發展商回覆已就通道的空調作出改善。

元朗區的住戶發展規劃申請項目

8． 委員指出現時政府在元朗正進行幾個大型發展研究，將為元朗區帶來大量人口增長，對元朗市造成沉重負擔。委員促請政府在發展的同時需要考慮各類交通及社區設施的配套，及早為人口增長做好準備。同時委員認為規劃署應注重元朗的長遠整體規劃發展，使元朗成為具有完善配套的新市鎮。委員又指出大型私人住宅發展項目對區內發展有重大影響，故希望政府可擔當統籌的角色，並定期向區議會匯報有關項目的進展。

9． 規劃署代表表示，一般而言，申請人提交規劃申請時，會就擬議發展對當區的交通、基建、康樂設施等的影響，進行評估並提交相關的評估報告由城市規劃委員會或其小組委員會審議。城規會或其小組委員會在審議規劃申請時，除參考申請人所提交的資料，亦會參考有關政府部門意見、地區和公眾人士的意見、規劃指引，以及考慮申請地點的規劃意向和規劃情況，以評估申請用途是否適合在該地點進行，才作出決定。各政府部門會繼續留意元朗區的發展，因應區內人口的增長、對各類公眾設施的需求，作地區性的研究及規劃。

元朗區議會秘書處
二零一三年六月