

此文件在 2021年1月11日 收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。 11 JAN 2021

Appendix I of RNTPC
Paper No. A/YL-TYSTT/1074A

This document is received on _____
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Form No. S16-I
表格第 S16-I 號

APPLICATION FOR PERMISSION STP/YLW1
UNDER SECTION 16 OF PA
THE TOWN PLANNING ORDINANCE STP/YLW1
(CAP.131) SS0/MLW2

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

Applicable to proposals not involving or not only involving:
適用於建議不涉及或不祇涉及:

- (i) **Construction of "New Territories Exempted House(s)";**
興建「新界豁免管制屋宇」;
- (ii) **Temporary use/development of land and/or building not exceeding 3 years in rural areas; and**
位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展;及
- (iii) **Renewal of permission for temporary use or development in rural areas**
位於鄉郊地區的臨時用途或發展的許可續期

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers: https://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知,以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟,請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知:
https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form
填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期,其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足,請另頁說明

Please insert a '✓' at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A 176-7457 / 1074
	Date Received 收到日期	11 JAN 2021

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會 (下稱「委員會」) 秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址: <http://www.info.gov.hk/tpb/>), 亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處 (熱線: 2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☒ Organisation 機構)

Civil Engineering and Development Department 土木工程拓展署

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

Ove Arup & Partners Hong Kong Limited 奧雅納工程顧問有限公司

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	Various Lots and Adjoining Government Land in D.D. 120, D.D. 121 and D.D. 122, Long Bin, Yuen Long (Lot Nos. 681 RP, 682, 683 RP and 684 RP in D.D. 120, Lot Nos. 1402 RP (part), 1403 RP (part), 1404 RP (part), 1405 RP (part), 1406 RP (part), 1389 RP (part), 1396 S.A (part), 1396 RP (part) and 1396 S.C in D.D. 121 and Lot Nos. 1408 RP, 1409, 1413, 1415, 1416, 1417 RP, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422 S.B, 1422 S.A, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446 RP, 1461 RP, 1462 RP, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1496 S.K ss.1, 1496 S.K ss.2, 1496 S.F ss.2, 1496 S.I RP, 1496 S.F RP, 1496 S.N, 1496 S.K RP, 1496 S.P, 1496 S.O, 1496 RP, 1499, 1500, 1501, 1502 RP, 1503 RP, 1505 RP and 1506 in D.D. 122)
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 79,510 Phase 1: about 23,347 Phase 2: about 56,163 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 ^{not more than 336,370} 556,759 Phase 1: about 158,759 Phase 2: about 393,141 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	Phase 1: 23,347 39,558 Phase 2: 16,211 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	Draft Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan No. S/YL-TYST/13
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	Residential (Group A)1 ("R(A)1")
(f) Current use(s) 現時用途	<p>Phase 1: Vacant</p> <p>Phase 2: Open storage yards, warehouses, workshops, temporary structures and a farm.</p> <p>(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)</p>

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 -

- ☐ is the sole "current land owner"^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☐ is one of the "current land owners"^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。
- ☒ is not a "current land owner"[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。

- ☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification

就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at^{30/12/2020 and 04/01/2021}..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of ...23..... "current land owner(s)"[#].
根據土地註冊處截至 年 月 日的記錄，這宗申請共牽涉23..... 名「現行土地擁有人」[#]。
2020年12月30日及2021年1月4日

(b) The applicant 申請人 -

- ☐ has obtained consent(s) of "current land owner(s)"[#].
已取得 名「現行土地擁有人」[#]的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified "current land owner(s)"[#]
已通知 名「現行土地擁有人」[#]。

Details of the "current land owner(s)" [#] notified 已獲通知「現行土地擁有人」 [#] 的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☒ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on _____ (DD/MM/YYYY)^{#&}
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☒ published notices in local newspapers on 06/01/2021 (DD/MM/YYYY)[&]
於 06/01/2021 (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]
- ☒ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on
06/01/2021 (DD/MM/YYYY)[&]
於 06/01/2021 (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知[&]
- ☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會[&]

Others 其他

- ☐ others (please specify)
其他（請指明）

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. Type(s) of Application 申請類別

- ☐ Type (i) Change of use within existing building or part thereof
第(i)類 更改現有建築物或其部分內的用途
- ☐ Type (ii) Diversion of stream / excavation of land / filling of land / filling of pond as required under Notes of Statutory Plan(s)
第(ii)類 根據法定圖則《註釋》內所要求的河道改道／挖土／填土／填塘工程
- ☐ Type (iii) Public utility installation / Utility installation for private project
第(iii)類 公用事業設施裝置/私人發展計劃的公用設施裝置
- ☒ Type (iv) Minor relaxation of stated development restriction(s) as provided under Notes of Statutory Plan(s)
第(iv)類 略為放寬於法定圖則《註釋》內列明的發展限制
- ☒ Type (v) Use / development other than (i) to (iii) above
第(v)類 上述的(i)至(iii)項以外的用途／發展

Note 1: May insert more than one 「✓」.

註 1：可在多於一個方格內加上「✓」號

Note 2: For Development involving columbarium use, please complete the table in the Appendix.

註 2：如發展涉及靈灰安置用途，請填妥於附件的表格。

(i) For Type (i) application 供第(i)類申請

(a) Total floor area involved 涉及的總樓面面積	sq.m 平方米		
(b) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)		
(c) Number of storeys involved 涉及層數		Number of units involved 涉及單位數目	
(d) Proposed floor area 擬議樓面面積	Domestic part 住用部分		sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
	Non-domestic part 非住用部分		sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
	Total 總計		sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
(e) Proposed uses of different floors (if applicable) 不同樓層的擬議用途(如適用) (Please use separate sheets if the space provided is insufficient) (如所提供的空間不足，請另頁說明)	Floor(s) 樓層	Current use(s) 現時用途	Proposed use(s) 擬議用途

(ii) For Type (ii) application 供第(ii)類申請	
(a) Operation involved 涉及工程	<input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道 <input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <p>(Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用圖則顯示有關土地/池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍))</p>
(b) Intended use/development 有意進行的用途/發展	

(iii) For Type (iii) application 供第(iii)類申請													
(a) Nature and scale 性質及規模	<input type="checkbox"/> Public utility installation 公用事業設施裝置 <input type="checkbox"/> Utility installation for private project 私人發展計劃的公用設施裝置 <p>Please specify the type and number of utility to be provided as well as the dimensions of each building/structure, where appropriate 請註明有關裝置的性質及數量, 包括每座建築物/構築物(倘有)的長度、高度和闊度</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Name/type of installation 裝置名稱/種類</th> <th>Number of provision 數量</th> <th>Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米)(長 x 闊 x 高)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>(Please illustrate on plan the layout of the installation 請用圖則顯示裝置的布局)</p>	Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米)(長 x 闊 x 高)									
Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米)(長 x 闊 x 高)											

(iv) For Type (iv) application 供第(iv)類申請

- (a) Please specify the proposed minor relaxation of stated development restriction(s) and **also fill in the proposed use/development and development particulars in part (v) below** –

請列明擬議略為放寬的發展限制並填妥於第(v)部分的擬議用途/發展及發展細節 –

- ☒ Plot ratio restriction From 由 6.5 to 至 7.0
地積比率限制 Phase 1: domestic 6.5; non-domestic 0.3
Phase 2: domestic 6.5; non-domestic 0.5
- ☐ Gross floor area restriction From 由 sq. m 平方米 to 至 sq. m 平方米
總樓面面積限制
- ☐ Site coverage restriction From 由 % to 至 %
上蓋面積限制
- ☒ Building height restriction From 由 m 米 to 至 m 米
建築物高度限制
From 由 155 mPD 米 (主水平基準上) to 至
Phase 1: 155
..... 170 mPD 米 (主水平基準上)
Phase 2: 170 mPD 米 (主水平基準上)
From 由 storeys 層 to 至 storeys 層
- ☐ Non-building area restriction From 由 m to 至 m
非建築用地限制
- ☐ Others (please specify)
其他 (請註明)

(v) For Type (v) application 供第(v)類申請

(a) Proposed use(s)/development
擬議用途/發展

Proposed Minor Relaxation of Building Height and Plot Ratio Restrictions for Public Housing Development at Long Bin, Yuen Long

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan 請用平面圖說明建議詳情)

(b) Development Schedule 發展細節表

Proposed gross floor area (GFA) 擬議總樓面面積	not more than 556,570 sq.m 平方米	<input type="checkbox"/> About 約
Proposed plot ratio 擬議地積比率	not more than 7.0	<input type="checkbox"/> About 約
Proposed site coverage 擬議上蓋面積 %	<input type="checkbox"/> About 約
Proposed no. of blocks 擬議座數	10	
Proposed no. of storeys of each block 每座建築物的擬議層數	48-52 storeys 層	
	<input type="checkbox"/> include 包括 storeys of basements 層地庫	
	<input type="checkbox"/> exclude 不包括 storeys of basements 層地庫	
Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度	150-170 mPD 米(主水平基準上)	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
 m 米	<input type="checkbox"/> About 約

☒ Domestic part 住用部分

GFA 總樓面面積 516,815 sq. m 平方米 ☒ About 約
 number of Units 單位數目 11,940
 average unit size 單位平均面積 50 sq. m 平方米 ☒ About 約
 estimated number of residents 估計住客數目 33,432

☒ Non-domestic part 非住用部分GFA 總樓面面積

☐ eating place 食肆 sq. m 平方米 ☐ About 約
☐ hotel 酒店 sq. m 平方米 ☐ About 約

(please specify the number of rooms

請註明房間數目)

☐ office 辦公室 sq. m 平方米 ☐ About 約

☒ shop and services 商店及服務行業 10,400 sq. m 平方米 ☒ About 約

☒ Government, institution or community facilities

政府、機構或社區設施

(please specify the use(s) and concerned land area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積／總樓面面積)

about 19,500sqm

☒ other(s) 其他

(please specify the use(s) and concerned land area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積／總樓面面積)

Auxiliary Facility for Domestic: about 1,000sqm ...

☒ Open space 休憩用地

(please specify land area(s) 請註明地面面積)

☒ private open space 私人休憩用地 33,432 sq. m 平方米 ☒ Not less than 不少於

☐ public open space 公眾休憩用地 sq. m 平方米 ☐ Not less than 不少於

(c) Use(s) of different floors (if applicable) 各樓層的用途 (如適用)

[Block number] [座數]	[Floor(s)] [層數]	[Proposed use(s)] [擬議用途]
Please refer to the Appendix A in the Planning Statement for the Section Plans.		
.....
.....
.....
.....

(d) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的擬議用途
Domestic Landscaped Area, Internal Roads and Emergency Vehicular Access.

.....

7. Anticipated Completion Time of the Development Proposal

擬議發展計劃的預計完成時間

Anticipated completion time (in month and year) of the development proposal (by phase (if any)) (e.g. June 2023)

擬議發展計劃預期完成的年份及月份 (分期 (倘有)) (例：2023 年 6 月)

(Separate anticipated completion times (in month and year) should be provided for the proposed public open space and Government, institution or community facilities (if any))

(申請人須就擬議的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施 (倘有) 提供個別擬議完成的年份及月份)

Phase 1: tentatively 2025

Phase 2: tentatively 2029

8. Vehicular Access Arrangement of the Development Proposal

擬議發展計劃的行車通道安排

<p>Any vehicular access to the site/subject building?</p> <p>是否有車路通往地盤／有關建築物？</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Yes 是</p> No 否</div> <div style="width: 80%;"> <input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) ...Castle Peak Road...Ping Shan..... <input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度)</div> </div>
<p>Any provision of parking space for the proposed use(s)?</p> <p>是否有為擬議用途提供停車位？</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Yes 是</p> No 否</div> <div style="width: 80%;"> <input checked="" type="checkbox"/> (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) Private Car Parking Spaces 私家車車位 Phase 1: 267; Phase 2: 743 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Phase 1: 28; Phase 2: 63 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Phase 2: 28* Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 _____ Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 _____ Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ 48-seater Van Parking Spaces 48座客車泊車位 Phase 2: 1^ Private Light Bus Parking Spaces 私家小巴泊車位 Phase 2: 3^ <small>*Including 1 parking space for proposed welfare facilities</small> <small>^Parking facilities for proposed welfare facilities</small></div> </div>
<p>Any provision of loading/unloading space for the proposed use(s)?</p> <p>是否有為擬議用途提供上落客貨車位？</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Yes 是</p> No 否</div> <div style="width: 80%;"> <input checked="" type="checkbox"/> (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) Taxi Spaces 的士車位 _____ Coach Spaces 旅遊巴士車位 _____ Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 Phase 1: 5 Phase 2: 12 Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 _____ Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 _____ Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ Coach / Heavy Goods Vehicle Spaces 旅遊車/重型貨車車位 Phase 2: 14 Private Light Bus / Ambulance 私家小巴/救護車車位 Phase 2: 4^ <small>^Parking facilities for proposed welfare facilities</small></div> </div>

9. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響

If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures.

如需要的話，請另頁表示可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。

<p>Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?</p>	<p>Yes 是 No 否</p>	<p><input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>																													
<p>Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程? (Note: where Type (ii) application is the subject of application, please skip this section. 註：如申請涉及第(ii)類申請，請跳至下一條問題。)</p>	<p>Yes 是 No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 18,000 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 4.5 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 7,000 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 3 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/></p>																													
<p>Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>Please refer to the Appendix C in the Planning Statement as attached.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input type="checkbox"/>																													

10. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

Please refer to the Planning Statement as attached.

11. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in an application to the Board and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.
本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature
簽署

☐ Applicant 申請人 / ☒ Authorised Agent 獲授權代理人

YEUNG WING SHAN, THERESA

Director of Planning

Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s)
專業資格

☐ Member 會員 / ☒ Fellow of 資深會員
☒ HKIP 香港規劃師學會 / ☐ HKIA 香港測量師學會 /
☐ HKIS 香港測量師學會 / ☐ HKIE 香港工程師學會 /
☐ HKILA 香港園境師學會 / ☐ HKIUD 香港城市設計學會

Others 其他

on behalf of
代表

Ove Arup & Partners Hong Kong Limited

☒ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期

08/01/2021

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in an application to the Board and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

- The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
 - the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
 - facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
- The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。
- An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

For Developments involving Columbarium Use, please also complete the following:
如發展涉及靈灰安置所用途，請另外填妥以下資料：

Ash interment capacity 骨灰安放容量[@]

Maximum number of sets of ashes that may be interred in the niches

在龕位內最多可安放骨灰的數量

Maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches

在非龕位的範圍內最多可安放骨灰的數量

Total number of niches 龕位總數

Total number of single niches

單人龕位總數

Number of single niches (sold and occupied)

單人龕位數目 (已售並佔用)

Number of single niches (sold but unoccupied)

單人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of single niches (residual for sale)

單人龕位數目 (待售)

Total number of double niches

雙人龕位總數

Number of double niches (sold and fully occupied)

雙人龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of double niches (sold and partially occupied)

雙人龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of double niches (sold but unoccupied)

雙人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of double niches (residual for sale)

雙人龕位數目 (待售)

Total no. of niches other than single or double niches (please specify type)

除單人及雙人龕位外的其他龕位總數 (請列明類別)

Number of niches (sold and fully occupied)

龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of niches (sold and partially occupied)

龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of niches (sold but unoccupied)

龕位數目 (已售但未佔用)

Number of niches (residual for sale)

龕位數目 (待售)

Proposed operating hours 擬議營運時間

[@] Ash interment capacity in relation to a columbarium means –

就靈灰安置所而言，骨灰安放容量指：

- the maximum number of containers of ashes that may be interred in each niche in the columbarium;
每個龕位內可安放的骨灰容器的最高數目；
- the maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches in any area in the columbarium; and
在該靈灰安置所並非龕位的範圍內，總共最多可安放多少份骨灰；以及
- the total number of sets of ashes that may be interred in the columbarium.
在該骨灰安置所內，總共最多可安放多少份骨灰。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and deposited at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.)

(請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及存放於規劃署規劃資料查詢處以供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)		
Location/address 位置/地址	Various Lots and Adjoining Government Land in D.D.120, D.D.121 and D.D.122 at Long Bin, Yuen Long 元朗朗邊丈量約份第120約、第121約以及第122約內多個地段和毗鄰政府土地		
Site area 地盤面積	<div style="text-align: right;">79,510 Phase 1: 23,347 Phase 2: 56,163</div> sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 (includes Government land of 包括政府土地 <div style="text-align: right;">39,558 Phase 1: 23,347 Phase 2: 16,211</div> sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約)		
Plan 圖則	Draft Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan No.S/YL-TYST/13 唐人新村分區計劃大綱草圖編號S/YL-TYST/13		
Zoning 地帶	Residential (Group A)1 ("R(A)1") 住宅(甲類) 1		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restriction for Public Housing Development 擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制以作公營房屋發展		
(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及/或 地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	516,815 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Phase 1: 151,755 <input type="checkbox"/> Not more than Phase 2: 365,060 不多於	6.5 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Phase 1: 6.5 <input type="checkbox"/> Not more than Phase 2: 6.5 不多於
	Non-domestic 非住用	Not more than 39,755 <input type="checkbox"/> About 約 Phase 1: about 7,004 <input type="checkbox"/> Not more than Phase 2: about 28,081 不多於	Not more than 0.5 <input type="checkbox"/> About 約 Phase 1: about 0.3 <input type="checkbox"/> Not more than Phase 2: about 0.5 不多於
(ii) No. of block 幢數	Domestic 住用	10 Phase 1: 3 Phase 2: 7	
	Non-domestic 非住用	—	
	Composite 綜合用途	—	

(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用		— m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		170 Phase 1: 155 Phase 2: 170	mPD 米(主水平基準上) <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			— Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
	Non-domestic 非住用		— m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			— mPD 米(主水平基準上) <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			— Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
	Composite 綜合用途		— m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			— mPD 米(主水平基準上) <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			— Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) (<input type="checkbox"/> Include 包括 <input type="checkbox"/> Exclude 不包括 <input type="checkbox"/> Carport 停車間 <input type="checkbox"/> Basement 地庫 <input type="checkbox"/> Refuge Floor 防火層 <input type="checkbox"/> Podium 平台)
(iv) Site coverage 上蓋面積			— % <input type="checkbox"/> About 約
(v) No. of units 單位數目		11,940 Phase 1: 3,080 Subsidized Sales Flats 資助出售房屋 Phase 2: 8,860 Public Rental Housing 公共租住房屋	
(vi) Open space 休憩用地	Private 私人	33,432 Phase 1: 8,624 Phase 2: 24,808	sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> Not less than 不少於
	Public 公眾		— sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> Not less than 不少於

(vii) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數 Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) <u>48-seater Van Parking Spaces 48座客車泊車位</u> <u>Private Light Bus Parking Spaces 私家小巴泊車位</u>	Phase 1: 267; Phase 2: 743 Phase 1: 28; Phase 2: 63 Phase 2: 28* Phase 2: 1^ Phase 2: 3^
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數 Taxi Spaces 的士車位 Coach Spaces 旅遊巴車位 Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) <u>Private Light Bus / Ambulance Spaces 私家小巴車位/救護車車位</u> <u>Coach Spaces/ Heavy Goods Vehicle Spaces 旅遊巴車位/重型貨車車位</u>	Phase 1: 5; Phase 2: 12 Phase 2: 2 Phase 2: 14^

*Including 1 parking space for propose welfare facility

^Parking facilities for proposed welfare facilities

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件

	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及／或水的污染)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical Assessment		
Water Impact Assessment		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

Your ref
Our ref 261044/4.3/KKC/WL/BL-0470
File ref

ARUP

BY HAND AND BY EMAIL

Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point
Hong Kong

Level 5 Festival Walk
80 Tat Chee Avenue
Kowloon Tong
Kowloon
Hong Kong
t +852 2268 3721
f +852 2268 3955

theresa.yeung@arup.com
www.arup.com

Attn: Mr. KAN Cheung Heng, Alvin
(Town Plnr/Town Planning Board 9)

11 January 2021

Dear Mr. Kan,

**S16 Planning Application for
Proposed Minor Relaxation of Building Height and Plot Ratio Restrictions for Public
Housing Development at Long Bin, Yuen Long at "Residential (Group A) 1" Zone
at Various Lots in D.D120, D.D121 and D.D122, Long Bin, Yuen Long**

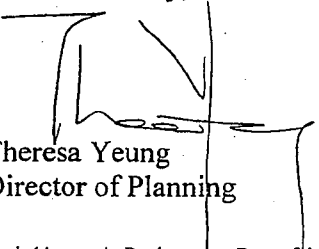
Editorial Clarifications

As requested, we would like to clarify that the full address of the captioned Planning Application should be amended (as underlined) as "Lot Nos. 681 RP, 682, 683 RP, 684 RP in D.D.120, Lot Nos.1402 RP (part), 1403RP (part), 1404RP (part), 1405RP (part), 1406RP (part), 1389 RP (part), 1396 S.A (part), 1396 RP (part), 1396 S.C in D.D.121 and Lot Nos.1408 RP, 1409, 1413, 1415, 1416, 1417 RP, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422 S.B, 1422 S.A, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446 RP, 1461 RP, 1462 RP, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1496 S.K ss.1, 1496 S.K ss.2, 1496 S.F ss.2, 1496 S.I RP, 1496 S.F RP, 1496 S.N, 1496 S.K RP, 1496 S.P, 1496 S.O, 1496 RP, 1499, 1500, 1501, 1502 RP, 1503 RP, 1505 RP, 1506 in D.D.122, Long Bin, Yuen Long" in the Application Form submitted on 11 January 2021. We are now submitting the Replacement Page of the Application Form for the captioned Planning Application (Annex A refers).

We sincerely seek for the favourable consideration from the Town Planning Board to approve the captioned S16 Planning Application.

Should you have any queries, please contact the undersigned or our Mr. Wai-lam Lee at 2268 3111 (email: wai-lam.lee@arup.com).

Yours faithfully,


Theresa Yeung
Director of Planning

Encl. (Annex A: Replacement Page of the Application Form)

c.c. Mr. CHAN Wai Kit, Thomas, Ch Engr (Housing Projects 2 Division), CEDD

C:\USERS\HOPE.CHEN\DESKTOP\TO PLANNING\PUBLIC
HOUSING\SUBMISSION\FORMAL SUBMISSION\20210111_TECHNICAL
CLARIFICATION\1470-LET_O-UST (REVISED S16).DOCX

(w/e)

Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd | Registered in England & Wales
Registered Number: 1359968 | Registered Address: 13 Fitzroy Street London W1T 4BQ

此文件在2021年1月11日收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。

This document is received on 11 JAN 2021.
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Annex A:

Replacement Page of the Application Form

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有) 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會 (下稱「委員會」) 秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張，然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>)，亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處 (熱線：2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全，委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☒ Organisation 機構)

Civil Engineering and Development Department 土木工程拓展署

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

Ove Arup & Partners Hong Kong Limited 奧雅納工程顧問有限公司

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	Various Lots and Adjoining Government Land in D.D. 120, D.D. 121 and D.D. 122, Long Bin, Yuen Long (Lot Nos 681 RP, 682, 683 RP and 684 RP in D.D. 120, Lot Nos 1402 RP (part), 1403 RP (part), 1404 RP (part), 1405 RP (part), 1406 RP (part), 1389 RP (part), 1396 S.A. (part), 1396 RP (part) and 1396 S.C. in D.D. 121 and Lot Nos 1408 RP, 1409, 1413, 1415, 1416, 1417 RP, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422 S.B., 1422 S.A., 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446 RP, 1461 RP, 1462 RP, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1496 S.K. ss 1, 1496 S.K. ss 2, 1496 S.F. ss 2, 1496 S.I. RP, 1496 S.F. RP, 1496 S.N, 1496 S.K. RP, 1496 S.P, 1496 S.O, 1496 RP, 1499, 1500, 1501, 1502 RP, 1503 RP, 1505 RP and 1506 in D.D. 122)
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<p><input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 79,510 Phase 1: about 23,347 Phase 2: about 56,163 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 556,370 not more than Phase 1: about 158,759 Phase 2: about 393,141 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約</p>
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	<p>Phase 1: 23,347</p> <p>39,558 Phase 2: 16,211 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p>

**Comparison between the OZP- conforming Scheme
and the Proposed Development Scheme**

	OZP- conforming Scheme (a)	Current Application No. A/YL-TYST/1074			Difference [(b)+(c)]-(a)
		Phase 1 (b)	Phase 2 (c)	Total (b)+(c)	
Site Area (m²) (about)	83,350	23,347	56,163	79,510	-3,840 (-7.4%)
Gross Floor Area (GFA) (m²) (about)	541,776	158,760	393,141	551,901	+10,125 (+1.9%)
- Domestic	500,100	151,756	365,060	516,816	+16,716 (+3.3%)
- Non-domestic	41,676	7,004 ¹	28,081 ²	35,085	-6,591 (-15.8%)
PR	6.5	6.8	7	6.94	+0.44 (+6.8%)
- Domestic	6	6.5	6.5	6.5	+0.5 (+8.3%)
- Non-domestic	0.5	0.3	0.5	0.44	-0.06 (-12%)
No. of Blocks	11	4 (Including one non-domestic block)	7	11	No Change
No. of Storeys (including Podium Levels)	40-49 (Residential blocks)	48-50 (Residential blocks) 2 (Non-domestic block)	49-52 (Residential blocks)	48-52 (Residential blocks) 2 (Non-domestic block)	+3 (+6.1%)
Maximum BH (main roof) (mPD)	155	155	170	170	+15m (+9.7%)

¹ Including a kindergarten, an Integrated Children and Youth Service Centre (ICYSC), a Neighbourhood Elderly Centre (NEC) and commercial floor space, etc.

² Including three kindergartens, a Child Care Centre (CCC), a Special CCC, an Integrated Vocational Rehabilitation Services Centre (IVRSC), a Residential Care Home For The Elderly (RCHE) cum Day Care Unit For Elderly (DCU), an On-site Pre-school Rehabilitation Services Office Base, a Supported Hostel for Mentally Handicapped Persons (SHOS(MH)), a Hostel for Severely Physically Handicapped Persons (HSPH), a Hostel for Moderately Mentally Handicapped Persons (HMMH) and commercial floorspace, etc.

No. of Flats[^]	11,700	3,080 Subsidised Sales Flats	8,860 Public Rental Housing Flats	11,940	+240 (+2.1%)
Population	32,900	8,624	24,808	33,432	+532 (+1.6%)
Private Open Space (m²)	32,900	Not less than 8,624	Not less than 24,808	Not less than 33,432	+532 (+1.6%)
Floor Use (Non-domestic Part)	Social Welfare Facilities, Carpark, Retail, Wet Market, Kindergarten	Social Welfare Facilities, Carpark, Retail, Kindergarten	Social Welfare Facilities, Carpark, Retail, Wet Market	Social Welfare Facilities, Carpark, Retail, Kindergarten, Wet Market	---
No. of Public Transport Interchange	1	---	1	1	No Change
No. of Parking Spaces					
- <i>Private Car</i>	480	267	742	1,009	+529 (+110.2%)
- <i>Motorcycle</i>	71	28	62	90	+19 (+26.8%)
- <i>Light Goods Vehicle (LGV)</i>	19	---	28	28	+9 (+47.4%)
- <i>48-seater Van</i>	1	---	1	1	No Change
- <i>Private Light Bus</i>	2	---	3	3	+1 (+50%)
No. of Loading/ Unloading Spaces					
- <i>LGV</i>	1	5	12	17	+16 (+1,600%)
- <i>Private Light Bus/ Ambulance Space</i>	0	---	2	2	+2 (+200%)
- <i>Coach Spaces/ Heavy Goods Vehicle Spaces</i>	32	---	14	14	-18 (-56.3%)

[^]Subject to change at the detailed design stage

Previous Applications covering the Application Site

Approved Applications

	<u>Application No.</u>	<u>Proposed Use(s)</u>	<u>Date of Consideration (RNTPC)</u>	<u>Approval Condition(s)</u>
1	A/YL-TYST/11	Proposed Interim Housing (Redevelopment of Long Bin Temporary Housing Area) up to 2006	18.4.1997	(1), (15), (16), (19)
2	A/YL-TYST/43	Yuen Long South Sewage Pumping Station	14.8.1998	(1), (14), (18)
3	A/YL-TYST/308	Temporary Interim Housing for a Period of 3 Years	17.3.2006	(11), (12), (17)
4	A/YL-TYST/417	Renewal of Planning Approval for Temporary “Interim Housing” Use for a Period of 3 Years	27.2.2009	(3), (11), (12), (17), (18)
5	A/YL-TYST/567	Renewal of Planning Approval for Temporary “Interim Housing” Use for a Period of 3 Years	10.2.2012	(3), (11), (12), (13), (17)
6	A/YL-TYST/712	Renewal of Planning Approval for Temporary “Interim Housing” Use for a Period of 3 Years	6.2.2015	(3), (11), (12), (13), (17)
7	A/YL-TYST/975	Proposed Temporary Shop and Services (Motor-vehicle Showroom) with Ancillary Office for a Period of 3 Years	6.9.2019	(2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12)

Approval Conditions

- (1) Submission and implementation of landscaping proposals, including a tree preservation scheme
- (2) Submission and implementation of drainage proposal
- (3) Reinstatement of the application site to an amenity area upon expiry of planning permission.
- (4) Restriction on operation hours
- (5) No medium and heavy goods vehicles exceeding 5.5 tonnes allowed to park/store on or enter/exit the site
- (6) Restriction on certain workshop activities at the site
- (7) No queuing and reverse movement of vehicle are allowed on public road.
- (8) Submission and/or implementation of drainage proposal/maintenance of drainage facilities
- (9) Submission and/or implementation of run-in/out proposal
- (10) Submission and/or implementation of fire service installations proposal

- (11) Maintenance of all existing trees (and landscape plantings) with the site.
- (12) Revocation of planning approval if any of the conditions is not complied with at any time/by the specified date during the approval period.
- (13) Maintenance of existing fire service installations on the site.
- (14) Reconstruction of the section of the bicycle track/footpath along Long Tin Road affected by the proposed development
- (15) The provision of recreational facilities at suitable locations
- (16) The submission and implementation of noise mitigation measures, including the design and layout of the proposed development
- (17) The existing drainage and sewage facilities on the site should be maintained at all times (and the inadequate/ineffective facilities should be rectified)
- (18) Submission and/or provision of emergency vehicular access, water supplies for fire-fighting and fire services installations proposals
- (19) The permission shall cease to have effect on 18.4.1999 unless prior to the said date either the development hereby permitted is commenced or the permission is renewed

Rejected Application

	<u>Application No.</u>	<u>Proposed Use/Development</u>	<u>Date of Consideration (RNTPC)</u>	<u>Rejection Reasons</u>
1	A/YL-TYST/349	Filling of Pond for Permitted Barbecue Spot and Amenity Planting	13.4.2007	(1), (2)

Rejection Reasons:

- (1) There was no information in the submission to demonstrate that the proposed pond filling activity would not have adverse drainage, landscape, ecological and aqua-cultural impacts.
- (2) Approval of the application would set an undesirable precedent for similar developments involving unauthorised pond filling.



檔號：HAD YLDC 13/30/5/1 (2021)

電話：2475 3837

傳真：2478 7334

城市規劃委員會主席
(經辦人：蕭亦豪先生)

土木工程拓展署署長
(經辦人：杜繼祖先生)

蕭先生及杜先生：

元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會
有關「就關於朗邊公營房屋增加地積比進行查詢及要求會面」的事宜

元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會於 2021 年 2 月 3 日舉行 2021 年第一次會議。在討論題述議程期間，委員提出一項動議，並作出表決。

動議以 21 票贊成、0 票反對及 0 票棄權的絕對多數票獲得通過，動議全文如下：

「由於擬議申請會為當區帶來嚴重的交通影響及政府部門沒有提供完整的研究資料去支持申請，因此現反對申請編號 A/YL-TYST/1074 的項目 - 申請放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的朗邊公營房屋發展的項目。」

會議討論的詳情可參照元朗區議會網站的會議錄音
(https://www.districtcouncils.gov.hk/yl/tc_chi/meetings/committees/dc_committees_meetings_audio.php?meeting_id=20412)。

請城市規劃委員會及相關部門充分考慮上述動議，並於本年 2 月 25 日 (星期四) 或之前作出回應。如有任何查詢，請致電 2475 3837 與本委員會秘書郭浩庭先生聯絡。

元朗區議會
房屋及城鄉規劃和發展委員會主席

2021 年 2 月 9 日

副本送

元朗民政事務處高級聯絡主任 (1)

Date: 25/01/2021 17:12
Subject: Re: 規劃申請編號A/YL-TYST/1074 - 元朗朗邊丈量約份第120約、第121約及第122約多個地段
和毗連政府土地作擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的公共房屋發展

J-66

反對! 反對! 反對! 反對! 反

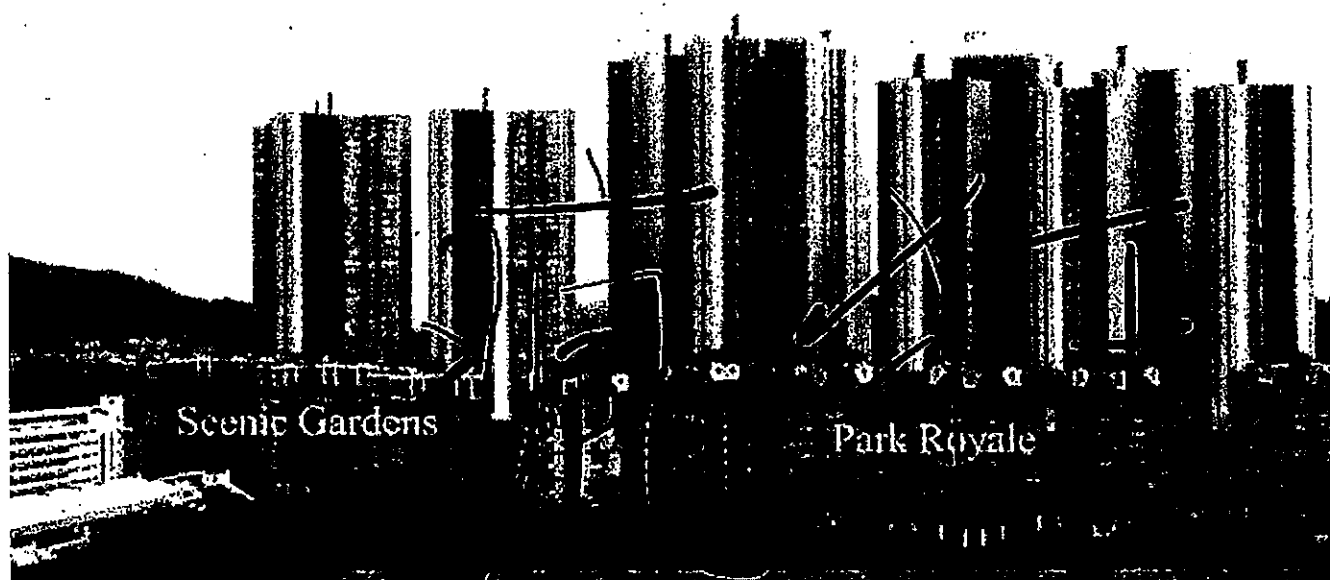
對! 反對! 反對! 反對! 反對!
反對! 反對! 反對! 反對! 反
對! 反對! 反對! 反對! 反對!
反對! 反對! 反對! 反對! 反
對! 反對! 反對!

究竟 政府要將元朗區破壞到乜嘢程度先至肯收手!

雖然多建出租公屋解決真香
港人居住問題 係重要

但係呢啲咁樣嘅屏風樓設計,
簡直不知所謂! 12,000個單
位, 起喺呢一個地點, 估計三
萬至五萬人居住, 無論社區配
套、交通、就業、完全跟唔
上, 仲要係政府部門帶頭破
壞, 本人懷疑一旦落實就係開
路畀私人發展商喺附近密集

式高空發展, 用盡地積比, 嫌
唔夠、再申請改變/放寬地積
比規劃, 賺盡最後一桶金(會
生蛋嘅鵝已經割咗喇!), 搵盡
香港人血汗, 勞役年青一代!
收手啦!



Proposed Scheme at Application Site (150-170mPD)

元朗區議員
杜嘉倫

26日 182021年 14時45分

5-72

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-TYST/1074

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

現時元朗區已經人口稠密，交通經常擠塞，對外交通無法負荷。

社區配套、就業亦不足，故此反對增加地積比，因為再增

加人口只會令上述問題更加惡化。

另本人建議發展房屋必須同時開拓^新道路，疏導交通

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

陳美蓮 元朗區議員

簽署 Signature



日期 Date

26/1/2021



黃偉賢 元朗區議會(民選議員)

5-121

Zachary Wong Wai Yin, Yuen Long District Council Elected Member

本處檔號：LP-21-150-14

貴處檔號：

RECEIVED

27 JAN 2021

Town Planning
Board

敬啟者：有關規劃申請A/YL-TYST/1074(地址：元朗朗邊丈量約份第120約、第121約及第122約多個地段和毗鄰政府土地)，申請人打算以上述申請土地擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的公共房屋發展，本人提出反對。據悉申請人擬議發展將分為兩個階段進行。第一階段的最大地積比率擬議由6.5倍增加至6.8倍。第二階段的最高建築物高度及最大地積比率分別擬議由155米（主水平基準以上）增加至170米（主水平基準以上）及由6.5倍增加至7倍，即所申請的建築物層數最高為52層，本人認為其申請高度過高，加上第一期發展是3座居屋，提供3080個單位，第二期發展是7座公屋，提供8860個單位，初步估計合共約45000人居住。而10座樓宇一字排開，加上高達52層，對於其東面的御豪山莊、御景園及栢麗豪園而言，就好像一個高高的屏風遮檔了所有景觀，相信亦會影響空氣及風流動。再者，整個發展共提供1131車位，但仍然只依賴朗天路進出，而沒有計劃興建新道路，以現時朗天路於繁忙時間的汽車流量，相信難以再容納千多輛車使用朗天路，故希 貴會否決有關申請，好讓申請人重新再提交一個較合適的發展計劃再諮詢公眾。如何之處，煩請 布覆，是荷。此致

城市規劃委員會主席暨各委員

元朗區議會主席：黃偉賢 謹啟

2021年1月27日

元朗朗屏邨悅屏樓平台 229 室

RM 229 YUET PING HOUSE, LONG PING ESTATE, YUEN LONG

電話：2474 4562

傳真：2479 2947

電郵：zwong@dphk.org

行公義 好憐憫 存謙卑的心

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

210129-170454-85315

Reference Number:

提交限期

09/02/2021

Deadline for submission:

提交日期及時間

29/01/2021 17:04:54

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/YL-TYST/1074

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. 黎國泳 (水邊區議員)

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

當元朗公園一帶居民，尤其是御豪山莊和御景園，透過傳媒得悉朗邊將會興建10幢樓高超過50層的公營房屋時，均表達極大關注，並反對將地積比率從現時的6.5倍進一步提升。原因如下：

～申請提升地積比前沒有諮詢附近任何村民、法團業委會或村長，也沒有提交區議會作討論，違反以往房屋事務必定諮詢區議會的程序。

～朗邊位於交通欠缺配套的地帶，大量增加人口無疑使日後居住的居民成為孤島難民；即使預留巴士總站，巴士公司對出入該巴士總站的道路配套能否確保出入無阻表示疑惑。

～單位數目隨著地積比進一步增加後，地盤內的社區設施及商業設施會否有相應的增加？現時資料完全欠奉，難以支持盲目地追求單位數目的增加，而妄顧地區合理規劃及宜居的社區。

因此，我作為水邊區議員，反對朗邊公營房屋發展，在欠缺諮詢和資訊下，申請提升地積比。



To: tpbpd@pland.gov.hk
Date: 09/02/2021 20:51
Subject: 反對規劃申請A/YL-TYST/1074 擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的朗邊公共房屋發展

本人反對規劃申請A/YL-TYST/1074 擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的朗邊公共房屋發展。

理由如下：

擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的朗邊公共房屋發展會帶來以下影響

1. 唐人新村迴旋處、博愛迴旋處、朗天路及青山公路本來已十分擠塞，增加過萬人口，本已帶來嚴重交通影響，再增加單位，只會百上加近。
2. 規劃署增加了人口，卻沒有增加相應的社區及交通配套，規劃失當。
3. 房屋問題不應全由元朗人承受，該公營房屋發展應該縮小一定程度的規模，否則在本區就業機會不足的情況下，元朗人對外交通需求只會大增，令元朗人繼續成為交通難民，並增建更多社區配套和就業機會

--

Best Regards,

LEUNG Tak Ming Wake 梁德明

Yuen Long District Council Member (Ping Shan South) 元朗區議會議員(屏山南)

Tel : 2525 0855 Fax : 25250669 Office: 洪福邨洪欣樓地下G01室

1-67

啟城市規劃委員會秘書

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245或2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-TYST/1074

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

元朗王屋圍新邨已落成，興建大型公園會令到街道人流過多水渠不通，
再者，區內空氣污染嚴重，加上交通不便，難以開展工作。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

元朗區議員 伍卓光

簽署 Signature



日期 Date:

25/1/2021

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-TYST/1074

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我們反對上述規劃申請，理由如下：

(1) 政府未有充足的公眾諮詢；

(2) 土地補償價不合理，叫價太低；

(3) 清拆賠償細則不清晰，受影響居民擔憂可否獲得妥善安排；

(4) 道路及交通規劃未能有效改善交通擠塞問題。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 屏山鄉鄉事委員會

簽署 Signature

鄭志強 林權
鄭同平

日期 Date 2-2-2021





御豪山莊業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF PARK ROYALE

5-122

檔案編號：L001/21

郵寄及傳真：2877 0245

城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

元朗御豪山莊業主立案法團於 2021 年 1 月 21 獲悉 貴會現正進行元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜，根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若實行有關建議，則預計本屋苑的第 1 至 9 座面向地盤方向的景觀，將會全面以【屏風式】完全遮擋。

法團管委會及管理處十分關注上述發展對本山莊業戶的影響，並強烈反對上述規劃申請，原因如下：

1. 第 1 至 9 座面向地盤方向的景觀將會全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
2. 樓宇高度達到 150 至 170 米高(48 層至 52 層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
3. 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、侷促。

貴會如對上述事宜有任何查詢，請致電 2477 6928 與本人或御豪山莊屋苑經理沈立銘先生聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

御豪山莊業主立案法團
第九屆管理委員會



主席 陳健良

二零二一年一月二十八日

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups



有關規劃申請編號A/YL-TYST/1074提交意見事宜
08/02/2021 17:29

From: HY-Green Lodge <GreenLodge@hy.com.hk>
To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: "hkha@housingauthority.gov.hk" <hkha@housingauthority.gov.hk>, "enquiry@bd.gov.hk" <enquiry@bd.gov.hk>, "enquiry@cedd.gov.hk" <enquiry@cedd.gov.hk>, "enquiry@thb.gov.hk" <enquiry@thb.gov.hk>, "gazettethb@thb.gov.hk" <gazettethb@thb.gov.hk>, "info@leungtakming.hk" <info@leungtakming.hk>, Peter Ho <peter.ho@hy.com.hk>

FileRef:

1 attachment



doc00280820210208092200.pdf

致：城市規劃委員會秘書

有關：規劃申請編號A/YL-TYST/1074

現附上翠峰業主立案法團對有關規劃申請編號A/YL-TYST/1074之意見詳情，詳見附件。如有任何查詢，歡迎致電與本人聯絡。

羅美儀
翠峰管業處
恒益物業管理有限公司
Tel: 2443 9782
Fax: 2443 9783

Going Green. Please consider the environment - do you really need to print this email?

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your mailbox.

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-TYST/1074

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本法國就有關申請已即時諮詢翠峰業主，經收集及
統一意見後，現通知城市規劃委員會秘書，翠峰業主
立界法國強烈反對申請，並反對附頁平面圖顯示「Block 3」
距離翠峰 29-33 座太近，其詳情請見附頁。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 翠峰業主立界法國 主席：羅鈺遜

簽署 Signature



日期 Date

5-2-2021

致城市規劃委員會秘書

附頁

有關的規劃申請編號 A/YL-TYST/1074

意見詳情:

- 根據城規會提供之附件地盤平面圖顯示，第 2 及第 3 座尤其第 3 座非常接近本屋苑第 29 至 33 座，而且計劃興建的樓宇高達 50 層，嚴重影響本屋苑周邊景觀環境及空氣流通。
- 因第 2 及第 3 座與本屋苑距離太近及樓宇過高，定必阻擋陽光而導致本屋苑大部份範圍出現陽光不足情況。
- 第 3 座距離本屋苑太近，基本上完全貼近第 29 至 33 座，工程進行時，其嘈音以及相關高空工作，均會對本屋苑住戶造成極大滋擾及危險。
- 屏山區屬低密度住宅區域，鄰近地區建築物高度亦較低，若興建 11 座樓高 50 層住宅超過 1 萬單位，除嚴重破壞現時周邊景觀、環境及空氣外，人口增加亦會對屏山區之交通將不能負荷。
- 濕貨街市因太靠近本屋苑定必對周邊環境衛生造成嚴重影響。
- 第 3 座部份樓宇面積太靠近本屋苑，日後將出現之高空擲物、冷氣機滴水等問題將嚴重影響翠峰 29 至 33 座住戶。

強烈要求將第 3 座與翠峰之間保持合適距離，應不少於附件地盤平面圖顯示朗邊中轉屋即第一期與朗逸豪園之間距離。

翠峰業主立案法團

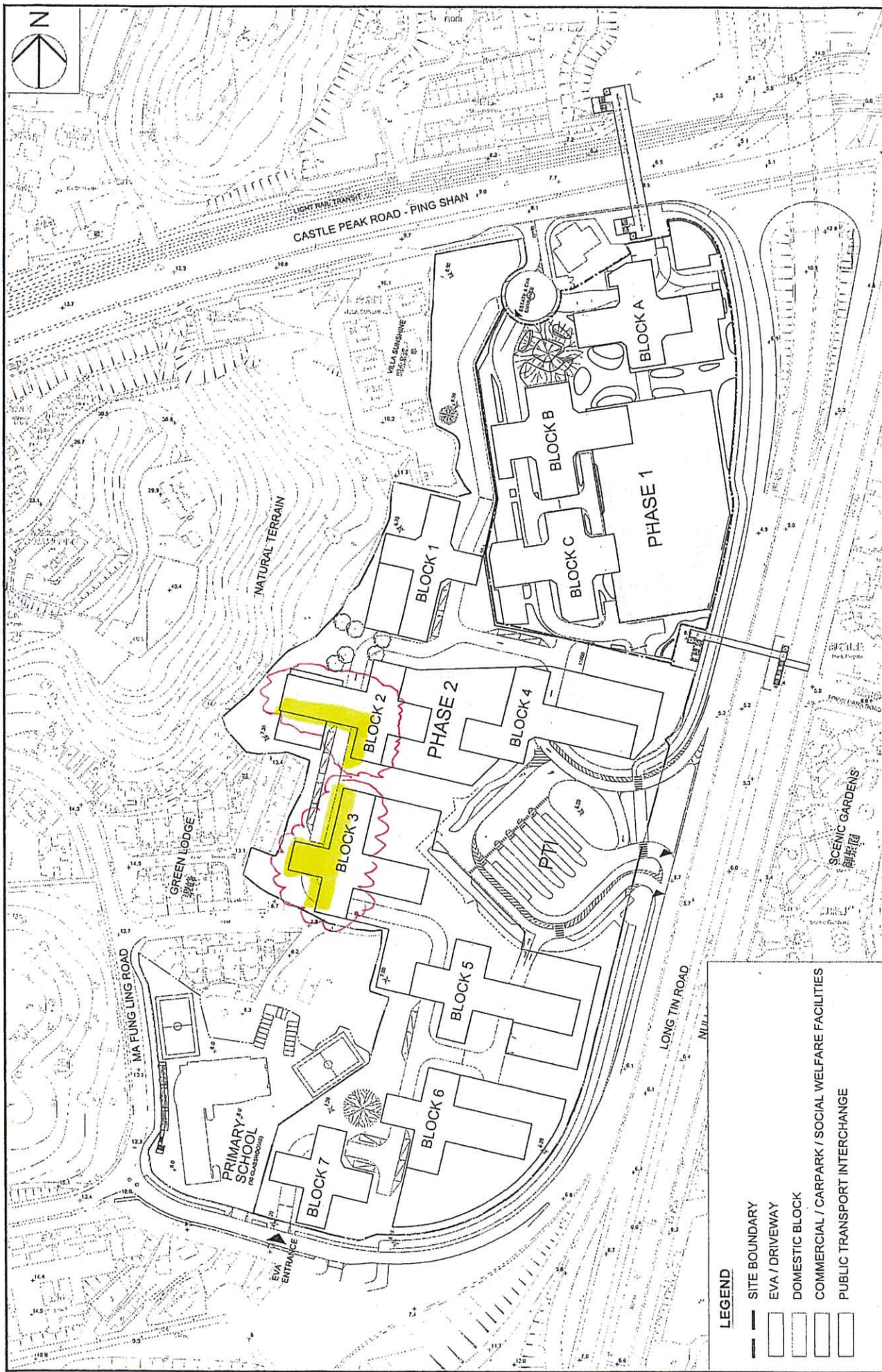


主席 羅衍遜

2021 年 2 月 5 日

(附圖)

註：螢光色範圍非常貼近翠峰29-33座



LEGEND

- SITE BOUNDARY
- EVA / DRIVEWAY
- DOMESTIC BLOCK
- COMMERCIAL / CARPARK / SOCIAL WELFARE FACILITIES
- PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE

PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN PHASES 1&2
PROPOSED SITE LAYOUT PLAN

申請編號 Application No.: A/YL-TYST / 1074
此頁摘自申請人提交的文件。
This page is extracted from applicant's submitted documents.

*for indicative purpose only

HOUSING DEPARTMENT

PLAN NO: YL49/S/16/A/O-01
DATE: 04/01/2021
SCALE: 1:1750 @ A1, 1:3500 @ A3



富城集團
Urban Group

宣統創業成員 Member of FSE Holdings



檔案編號：EG-L-2021-023

致：城市規劃委員會秘書處

貴處傳真:2877-0245 / 2522-8426

敬啟者：

有關：反對元朗朗邊放寬興建公屋高度及地積比率
(申請編號：A/YL-TYST/1074)

本處最近收到本苑的居民反映，反對元朗朗邊將興建的公屋放寬建築物高度及地積比率，嚴重影響本屋苑部份單位的景觀，據城委會文件 2018 / 第 11 號，擬建最少 3 座公屋樓高 48 至 49 層甚至興建多幢 50 層或以上公屋或/及居屋，將影響本苑單位原本可望到天水圍之景觀全部受阻。

此外，放寬後興建的公屋將可達一萬二千個單位及人口倍增，遠超過本區及附近區域交通配套負荷，本來交通擠塞的情況將會更加嚴重，本苑居民將受到嚴重影響。故此，冀貴處慎重考慮並取消上述事宜，以免對附近屋苑及居民生活帶來不便。

如對以上事宜有任何查詢，請辦法時間致電 2940 2313 與本人聯絡。



翹翠峰管業處
物業資產經理李達良 謹啟
2021年2月2日

副本送至：翹翠峰業主立案法團

富城物業管理有限公司 Urban Property Management Limited

翡翠綠管理處 Emerald Green Management Office : 香港新界元朗十八鄉路138號 No. 138 Shap Pat Heung Road, Yuen Long, N.T., Hong Kong.

電話Tel: (852) 2940 2313 傳真Fax: (852) 2940 2303 網址Website: www.urban.com.hk

[illegible]

J-95

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
- ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
- ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、燜促。
- ☒ 其他意見：本人並不反對該處建設公屋，但高度應有限制，不應以興建公營房屋之名，犧牲原有居民的權益。而且該地段地下為岩洞，要建設如此高的樓房

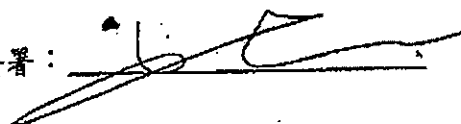
基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會也不安全未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：



二零二一年1月23日

備註：提意見人資料

姓名：Yu Hin Man

聯絡電話：

電郵地址：

27/01 2021 WED 12:28 FAX

5-111

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
 - ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
 - ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、侷促。
 - ☒ 其他意見：完全違反當初發展此區的宗旨，元朗公園一帶全屬低密度住宅，對於置業的業主們非常不公平，現時山下路一帶交通已非常有问题，10座50多層高的大型屋邨將嚴重加重此小區負荷，作為小居民非常無奈，協助，不公平，讓我和我們的生活質素的需要，本人嚴厲反對。
- 基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

Sherry Yeung

二零二一年 月 日

備註：提意見人資料

姓名：Sherry Yeung

聯絡電話 _____

電郵地址： _____

致：城市規劃委員會秘書

有關：：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉，貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
- ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
- ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、侷促。
- ☒ 其他意見：①人口增加，缺乏交通配套
②一般公屋樓高35層，個別類型也高達41層。52層
已經高於一般公屋樓層~27%，而目前區內勁屋苑樓層亦較低。完全不能了解何以有此規劃。亦未見合理
基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

二零二一年 月 日

備註：提意見人資料

姓名：Debbie Ng

聯絡電話：

電郵地址：

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
- ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
- ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、偏促。
- ☒ 其他意見：破壞百萬塔風水

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：_____

二零二一年一月三十日

備註：提意見人資料

姓名：孫碩南

聯絡電話

電郵地址：

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；

☒ 合影響樓宇結構，並有倒塌的風險；

☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、侷促。

☐ 其他意見：單位正向馬路，夏天會非常熱燜，
再起埋樓不取想像，現在已經非常之嘈
空氣污染非常嚴重，嚴重影響居民生活，影響子女
上學。

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

二零二一年 月 日

備註：提意見人資料

姓名：Chow Hoi Tung Kitty 聯絡電話：

電郵地址：

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可無從疏導，而影響居民的健康；也影響
總體景觀
- ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；(附近樓宇大多只有十數層，可見此大型屋邨必定風)此大型
屋邨必
定風
- ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，令住戶單位更悶熱、侷促。
- ☒ 其他意見：新冠肺炎肆虐，更見居住環境衛生、安全之重要
不少舊屋成為病毒傳播、滋長的溫床，皆與擠迫、空氣
不流通有一定關係。是項發展計劃不應忽略，剝削附

近四層
苑居民
對居住
環境的
基本需求，
爭取維
護其居
樂業之權利。

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：_____

二零二一年二月 五日

備註：提意見人資料

姓名：CHAN YEE LING

聯絡電話 _____

電郵地址：_____

致：城市規劃委員會秘書

有關：元朗朗邊區新市鎮發展諮詢事宜

本人為元朗區御豪山莊的住戶。本人於2021年1月21日獲悉貴會將會在本屋苑對出地盤「前朗邊區中轉屋」將發展兩期共10座50多層高的大型屋邨，並向公眾諮詢。根據諮詢文件【A/YL-TYST/1074】，若如貴會實行該建議，則將對本屋苑造成深遠及無法挽回的影響。故本人強烈反對貴會審核上述規劃建議的申請，原因如下：

- ☒ 屋苑第1至9座面向地盤方向的景觀將會被全面【屏風式】地擋住及影響陽光照射；加上當朗天路隔音屏障日後完成建設後，讓車輛所造成的空氣污染將可能無法疏導，而影響居民的健康；
- ☒ 樓宇高度達到150至170米高(48層至52層)，該方向是十分擋風，大風時會否影響樓宇結構，並有倒塌的風險；
- ☒ 屋苑將面對【屏風式】的影響下，夏天空氣流量更少，屋苑熱度將會上升，更令住戶單位更悶熱、侷促。
- ☒ 其他意見：龐大人口遷入朗邊區會令朗天路及龍公路一帶嚴重擠塞，大馬路居民預計難以上車，影響交通，同時大量人口遷入令令人頭暈的元朗公園一帶造成難以逆轉的負荷，並對本區原有的良好治安、衛生和環境造成破壞。

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請；若貴會未能正視實際情況及顧及居民健康的憂慮，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電與本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：_____

二零二一年二月 8 日

備註：提意見人資料

姓名：朱嘉賢

聯絡電話 _____

電郵地址 _____

致：城市規劃委員會秘書

有關：就「放寬元朗朗達公屋高度及地積比率限制」之申請提出意見

本人為「御景園」之業戶，並已於2021年1月下旬獲悉貴會將考慮一個關於擬放寬元朗朗達公屋高度及地積比率限制(申請編號:A/YL-TYST/1074)，當中申請放寬元朗朗達公屋發展高度及地積比率限制，預計增加約240個公屋單位及帶來額外532設計人口。由於上述申請會影響鄰近交通運輸網絡，更可能會直接影響本苑居民日常生活及進出情況，亦可能逐漸出現嘈雜及人流擠擁情況，故本人**強烈反對**貴會審核上述規劃之申請，原因如下：

☒ 如增加公屋發展高度至52層，會引起「屏風效應」，阻礙自然風進出，影響周邊居民的生活環境、損害空氣質素、大大減低綠化景觀及自然光，令附近地區的空氣流動減弱，嚴重損害居民健康。同時，密集的公屋會嚴重阻擋光線及令風速減慢，導致氣溫升高，加劇附近屋苑的空氣污染問題，令區內居民患呼吸道疾病的比例增加；

☒ 公園南路及元朗體育路現時已經經常出現交通擠塞情況，當公屋增加地積比率後，會增加附近一帶車流量，而汽車流量及排放廢氣亦必然會相應增加，並引致噪音及空氣污染等問題，不但影響本苑居民健康，而且會對元朗公園一帶原有的寧靜及優美環境造成嚴重破壞，甚至更會對本屋苑整體樓宇價值及整個社區環境產生負面影響；

☒ 當增加額外較多的居住人口後，會加重本區民生設施負擔，本區公眾設施及社區配套已經嚴重不足，倘日後增加居住人口，本苑附近公園、球場、其他休憩設施等可能逐漸出現嘈雜喧鬧及人流擠擁情況，嚴重加劇區內社區配套負荷；

其他意見：

☒ 要求開巴士線、隧道車站

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請之考慮；若貴會未能正視實際情況及顧及居民關注，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處簽署： 

2021年1月27日

備註：意見人資料

姓名：

Mrs Wong

聯絡電話：



致：城市規劃委員會秘書

有關：就「放寬元朗朗達公屋高度及地積比率限制」之申請提出意見

本人為「御景園」之業戶，並已於2021年1月下旬獲悉貴會將考慮一個關於擬放寬元朗朗達公屋高度及地積比率限制(申請編號:A/YL-TYST/1074)，當中申請放寬元朗朗達公屋發展高度及地積比率限制，預計增加約240個公屋單位及帶來額外532設計人口。由於上述申請會影響鄰近交通運輸網絡，更可能會直接影響本苑居民日常生活及進出情況，亦可能逐漸出現嘈雜及人流擠擁情況，故本人**強烈反對**貴會審核上述規劃之申請，原因如下：

- ☒ 如增加公屋發展高度至52層，會引起「屏風效應」，阻礙自然風進出，影響周邊居民的生活環境、損害空氣質素、大大減低綠化景觀及自然光，令附近地區的空氣流動減弱，嚴重損害居民健康。同時，密集的公屋會嚴重阻擋光線及令風速減慢，導致氣溫升高，加劇附近屋苑的空氣污染問題，令區內居民患呼吸道疾病的比例增加；
- ☒ 公園南路及元朗體育路現時已經經常出現交通擠塞情況，當公屋增加地積比率後，會增加附近一帶車流量，而汽車流量及排放廢氣亦必然會相應增加，並引致噪音及空氣污染等問題，不但影響本苑居民健康，而且會對元朗公園一帶原有的寧靜及優美環境造成嚴重破壞，甚至更會對本屋苑整體樓宇價值及整個社區環境產生負面影響；
- ☒ 當增加額外較多的居住人口後，會加重本區民生設施負擔，本區公眾設施及社區配套已經嚴重不足，倘日後增加居住人口，本苑附近公園、球場、其他休憩設施等可能逐漸出現嘈雜喧鬧及人流擠擁情況，嚴重加劇區內社區配套負荷；

其他意見：有否有巴士、地鐵等公共交通相討論來能否乘

- ☐ 載這大量人口。現在繁忙時間已經爆滿，請考慮所有配
電和現有居民的所需，不是多戶，能容納多人就是好事。

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請之考慮；若貴會未能正視實際情況及顧及居民關注，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

2021年1月25日

備註：意見人資料

姓名：Tsang Tsz Yan

聯絡電話：

致：城市規劃委員會秘書

有關：就「放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制」之申請提出意見

本人為「御景園」之業戶，並已於2021年1月下旬獲悉貴會將考慮一個關於擬放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制(申請編號:A/YL-TYST/1074)，當中申請放寬元朗朗邊公屋發展高度及地積比率限制，預計增加約240個公屋單位及帶來額外532設計人口。由於上述申請會影響鄰近交通運輸網絡，更可能會直接影響本苑居民日常生活及進出情況，亦可能逐漸出現嘈雜及人流擠擁情況，故本人強烈反對貴會審核上述規劃之申請，原因如下：

- ☒ 如增加公屋發展高度至52層，會引起「屏風效應」，阻礙自然風進出，影響周邊居民的生活環境、損害空氣質素、大大減低綠化景觀及自然光，令附近地區的空氣流動減弱，嚴重損害居民健康。同時，密集的公屋會嚴重阻擋光線及令風速減慢，導致氣溫升高，加劇附近屋苑的空氣污染問題，令區內居民患呼吸道疾病的比例增加；
- ☒ 公園南路及元朗體育路現時已經經常出現交通擠塞情況，當公屋增加地積比率後，會增加附近一帶車流量，而汽車流量及排放廢氣亦必然會相應增加，並引致噪音及空氣污染等問題，不但影響本苑居民健康，而且會對元朗公園一帶原有的寧靜及優美環境造成嚴重破壞，甚至更會對本屋苑整體樓宇價值及整個社區環境產生負面影響；
- ☒ 當增加額外較多的居住人口後，會加重本區民生設施負擔，本區公眾設施及社區配套已經嚴重不足，倘日後增加居住人口，本苑附近公園、球場、其他休憩設施等可能逐漸出現嘈雜喧鬧及人流擠擁情況，嚴重加劇區內社區配套負荷；

其他意見：請考慮區域的交通與配套，在未有規劃的情況下，只盲目的增加設計人口，只會形成社區不滿，令社會氣氛更為惡劣

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請之考慮；若貴會未能正視實際情況及顧及居民關注，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

2021年2月2日

備註：意見人資料

姓名：Hon Leung

聯絡電話：

致：城市規劃委員會秘書

有關：就「放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制」之申請提出意見

本人為「御景園」之業戶，並已於2021年1月下旬獲悉貴會將考慮一個關於擬放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制(申請編號:A/YL-TYST/1074)，當中申請放寬元朗朗邊公屋發展高度及地積比率限制，預計增加約240個公屋單位及帶來額外532設計人口。由於上述申請會影響鄰近交通運輸網絡，更可能會直接影響本苑居民日常生活及進出情況，亦可能逐漸出現嘈雜及人流擠擁情況，故本人**強烈反對**貴會審核上述規劃之申請，原因如下：

- ☒ 如增加公屋發展高度至52層，會引起「屏風效應」，阻礙自然風進出，影響周邊居民的生活環境、損害空氣質素、大大減低綠化景觀及自然光，令附近地區的空氣流動減弱，嚴重損害居民健康。同時，密集的公屋會嚴重阻擋光線及令風速減慢，導致氣溫升高，加劇附近屋苑的空氣污染問題，令區內居民患呼吸道疾病的比例增加；
- ☒ 公園南路及元朗體育路現時已經經常出現交通擠塞情況，當公屋增加地積比率後，會增加附近一帶車流量，而汽車流量及排放廢氣亦必然會相應增加，並引致噪音及空氣污染等問題，不但影響本苑居民健康，而且會對元朗公園一帶原有的寧靜及優美環境造成嚴重破壞，甚至更會對本屋苑整體樓宇價值及整個社區環境產生負面影響；
- ☒ 當增加額外較多的居住人口後，會加重本區民生設施負擔，本區公眾設施及社區配套已經嚴重不足，倘日後增加居住人口，本苑附近公園、球場、其他休憩設施等可能逐漸出現嘈雜喧鬧及人流擠擁情況，嚴重加劇區內社區配套負荷；

- 其他意見：元朗朗邊公屋的居民如要出入市區，都要經過朗天路及青山公路交匯處，該地原本已非常擠塞且不時發生交通意外。如人流、車流再如此巨大規模的增加，後果不堪設想。

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請之考慮；若貴會未能正視實際情況及顧及居民關注，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電本人聯絡。

祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署：

2021年 月 日

備註：意見人資料

姓名：WONG HOI CHEUNG

聯絡電話：

致：城市規劃委員會秘書

有關：就「放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制」之申請提出意見

本人為「御景園」之業戶，並已於2021年1月下旬獲悉貴會將考慮一個關於擬放寬元朗朗邊公屋高度及地積比率限制(申請編號:A/YL-TYST/1074)，當中申請放寬元朗朗邊公屋發展高度及地積比率限制，預計增加約240個公屋單位及帶來額外532設計人口。由於上述申請會影響鄰近交通運輸網絡，更可能會直接影響本苑居民日常生活及進出情況，亦可能逐漸出現嘈雜及人流擠擁情況，故本人**強烈反對**貴會審核上述規劃之申請，原因如下：

☒ 如增加公屋發展高度至52層，會引起「屏風效應」，阻礙自然風進出，影響周邊居民的生活環境、損害空氣質素、大大減低綠化景觀及自然光，令附近地區的空氣流動減弱，嚴重損害居民健康。同時，密集的公屋會嚴重阻擋光線及令風速減慢，導致氣溫升高，加劇附近屋苑的空氣污染問題，令區內居民患呼吸道疾病的比例增加；

☒ 公園南路及元朗體育路現時已經經常出現交通擠塞情況，當公屋增加地積比率後，會增加附近一帶車流量，而汽車流量及排放廢氣亦必然會相應增加，並引致噪音及空氣污染等問題，不但影響本苑居民健康，而且會對元朗公園一帶原有的寧靜及優美環境造成嚴重破壞，甚至更會對本屋苑整體樓宇價值及整個社區環境產生負面影響；

☒ 當增加額外較多的居住人口後，會加重本區民生設施負擔，本區公眾設施及社區配套已經嚴重不足，倘日後增加居住人口，本苑附近公園、球場、其他休憩設施等可能逐漸出現嘈雜喧鬧及人流擠擁情況，嚴重加劇區內社區配套負荷；

☒ 其他意見：在該環境大為影響，家人搬到這邊一心
期在寧靜環境安老，長病，太多人、車、嘈雜環境絕對
有違違原意，是否政府能多人士可以對不良影響負責？

基於上述原因，本人敬希貴會慎重審視，並儘快撤回有關規劃申請之考慮；若貴會未能正視實際情況及顧及居民關注，本人不排除連同本區各屋苑居民採取進一步行動。

倘對上述事宜有任何查詢，請致電本人聯絡。

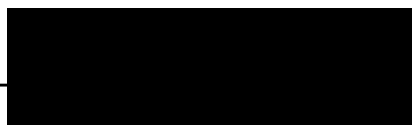
祈為垂注！

此致
城市規劃委員會秘書處

簽署： 

2021年 月 日

備註：意見人資料

姓名：馮嘉豪聯絡電話：

5-65

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups



就規劃申請《A/YL-TYST/1074》表達反對意見
23/01/2021 17:13

From:

To: tpbpd@pland.gov.hk

FileRef:

本人電郵：

本人姓名（身份證上）：CHU CHUN SING

身份證號碼頭四個字母/數字：

就《A/YL-TYST/1074》的規劃申請，我的意見如下：

本人 CHU CHUN SING 反對是次《A/YL-TYST/1074》的規劃申請，理據如下：

交通影響

有關規劃申請只能依賴朗天路和青山公路兩條現存的主要道路作交通接駁，將兩條道路用作同時承載現存社區和一個超過11,000伙的新發展區的需要是完全不能接受。

朗天路作為天水圍出入市區的主要道路，流量早已飽和。每日早晚繁忙時間，朗天路和唐人新村交匯處均嚴重擠塞，車流倒流上元朗公路。元朗公路和青山公路出口之間的朗天路，北行出口切線非常短，車輛很難切線出青山公路，因此該路段根本不適宜再建公共交通交匯處；而南行的車輛亦會被駛入山下路進入元朗的車阻礙。如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過11,000戶單位的人口。

青山公路元朗段本身要承載元朗市內的交通量亦早已飽和，近年洪福邨入伙後，擠塞情況伸延至青山公路屏山段，沿路倉庫的工程、物流車輛令青山公路擠塞情況更趨嚴重，如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過11,000戶單位的人口需求。途經青山公路的巴士亦會因為新增人口，未到元朗市中心已爆滿，嚴重影響現存社區的乘客需要。

鐵路方面，該發展區與洪水橋新發展區環保運輸系統走線相距甚遠，預計區內居民將使用輕鐵轉乘繁忙時間載客率超過104%的西鐵，目前輕鐵行駛青山公路元朗段的班次非常疏落，每班車箱逼爆，可見輕鐵根本沒有資源再加強此區服務，如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過11,000戶單位的人口。

有關申請文件沒有附上交通評估，發展區的交通走向、巴士服務、消防評估等疑團多多，公眾無法給予意見，非常不公。

景觀影響

有關規劃申請興建十幢，樓高50層，一梯超過廿伙的巨型大廈，對元朗市和元朗鄉郊景觀帶來災難性及不可挽回的損害。該發展區對元朗市西面造成嚴重的屏風樓效應，

通風和光源都會大大受到影響。根據規劃文件第8頁，北面6座，樓和樓之間完全沒有景觀通風廊，互相重疊；南面4座亦只有數米的距離相隔。如此規劃將成為像大圍名城、荃灣萬景峰的失敗規劃重演，情況在鄉郊地區顯得更為嚴重。

該發展區一渠之隔的元朗公園低密度住宅區，住宅樓高只有約10層，新發展區的高度為其五倍。從元朗區望過去，非常醜陋，欠缺階梯式佈局。當年規劃元朗公園周邊地區作低密度發展的原因正正是希望在元朗市和鄉郊之間設有緩沖、和諧作用，如今此申請完全破壞當年用心良苦的規劃佈局。

該發展區數米旁的唐人新村低密度住宅區，住宅樓高只有約5層，新發展區的高度為其十倍，沒有任何綠化帶相隔。正正位處旁邊的低密度住宅翠峰、尚悅天城只是近年才落成，請問城規會用甚麼準則，於數年內批准在如此接近的規劃區域興建高度差距如此龐大的建築物？

該發展區前身——朗邊中轉屋只有6層高，原因正正因為發展區位處元朗市和元朗鄉郊之間的邊陲位置。同樣位處元朗市鄉郊邊陲位置的朗善邨，樓高只有15層，總伙數只有約1,000戶，此發展區比其多出十倍，是非常荒謬及違反規劃準則。即使比較其他在郊區興建的新公屋，如洪福邨，其高度亦只有20層。

而近年獲批在元朗市內興建的新樓宇，層數分別為，朗晴邨－29層、世宙－30層、朗屏8號－28層、朗城匯－31層。請問政府和城規會如何能解釋，為何市中心新建的樓宇為30層，反而在市郊可興建50層的大廈，完全違反可持續發展的邏輯。將市區的密度帶入鄉郊將會帶來無法逆轉的破壞，如天水圍北、將軍澳的失敗例子一樣。

根據規劃署《新界規劃小冊子》，「元朗新市鎮的市區發展形式，基本上是以青山公路兩旁進行的高建發展為「核心」，發展密度朝周邊地區漸次降低」、「部分在屏山、厦村、唐人新村及錦田谷的鄉郊地區的土地……預料在已承諾及計劃興建的運輸連接道路落成後，該區的交通可大為改善，這將吸引發展商進行低建住宅發展」、「屏山地區的特定規劃意向，是保護歷史及文物地點，使免受市區發展侵佔。」可見政府是次規劃申請純粹為了將大量人口塞進屏風樓裡，完成建屋目標，就像當年八萬五政策一樣，完全違反規劃元朗新市鎮時的準則，自打嘴巴。

環境影響

元朗區地底的溶洞也會使興建如此大型的樓宇非常困難。元朗市內的建築，例如元朗體育館，樓高只有7層，但需要超過十年時間才興建完成；元朗站GRAND YOHO項目至今亦未能發展完成。強行興建將對周邊環境帶來嚴重影響，包括地下水源、土壤等等。

而有關規劃申請的第二期發展，現時為農地，興建十幢大樓後，綠化、康樂地方極少，連籃球場都沒有，完全沒有就破壞環境作出對等補償，將用作建屋的土地比率推致最高，新增的11,000戶人口全數都要到元朗市使用康樂及公共資源設施，如中學、體育館、游泳池、圖書館等等，對現存社區帶來嚴重負面影響。

程序問題

政府從未向區議會提供申請增加地積比和高度的資料，更沒有向地區人士如鄉委會、村代表、業委會、居民作過任何地區諮詢。區議會「最新」的資料已經是2018年9月的

「初步建議」，只提及第一期三座，當時的地積比6.5倍，約48-49層，約2800個單位。至於第二期發展究竟係點樣，完全係空白一片。如此規劃手段有違的程序公義，政府應立即撤回申請，降低發展密度、高度，並發還重新作公開透明的地區諮詢。

朱先生

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者:

寄件日期:

2021年01月30日星期六 14:30

收件者:

tpbpd@pland.gov.hk

主旨:

Re: 就規劃申請《A/YL-TYST/1074》表達反對意見

規劃主任:

此電郵為本人意見的更新版本，取代 1 月 23 日發出的電郵意見，謝謝。

本人電郵:

本人姓名（身份證上）：CHU CHUN SING

身份證號碼頭四個字母/數字（新規定）：

就《A/YL-TYST/1074》的規劃申請，我的意見如下：

本人 __CHU CHUN SING__ 反對是次《A/YL-TYST/1074》的規劃申請，理據如下：

交通影響

有關規劃申請只能依賴朗天路和青山公路兩條現存的主要道路作交通接駁，將兩條道路用作同時承載現存社區和一個超過 11,000 伙的新發展區的需要是完全不能接受。

朗天路作為天水圍出入市區的主要道路，流量早已飽和。每日早晚繁忙時間，朗天路和唐人新村交匯處均嚴重擠塞，車流倒流上元朗公路。元朗公路和青山公路出口之間的朗天路，北行出口切線非常短，車輛很難切線出青山公路，因此該路段根本不適宜再加建公共交通交匯處；而南行的車輛亦會被駛入山下路進入元朗的車阻礙。如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過 11,000 戶單位的人口。

青山公路元朗段本身要承載元朗市內的交通量亦早已飽和，近年洪福邨入伙後，擠塞情況伸延至青山公路屏山段，沿路倉庫的工程、物流車輛令青山公路擠塞情況更趨嚴重，如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過 11,000 戶單位的人口需求。途經青山公路的巴士亦會因為新增人口，未到元朗市中心已爆滿，嚴重影響現存社區的乘客需要。即使可能會開辦新巴士線，天水圍和元朗區居民的巴士服務資源亦會被分簿。

鐵路方面，該發展區與洪水橋新發展區環保運輸系統走線相距甚遠，預計區內居民將使用輕鐵轉乘繁忙時間載客率超過 104% 的西鐵，目前輕鐵行駛青山公路元朗段的班次非常疏落，每班車箱逼爆，可見輕鐵根本沒有資源再加強此區服務，如此惡劣的交通情況不適宜再在該區增加超過 11,000 戶單位的人口。

有關申請文件沒有附上交通評估等等的評估資料，發展區的交通走向、巴士服務、消防評估等疑團多多，公眾無法就此給予意見，非常不公。

景觀影響

有關規劃申請興建十幢，樓高 50 層，一梯超過廿伙的巨型大廈，對元朗市和元朗鄉郊景觀帶來災難性及不可挽回的損害。該發展區對元朗市西面造成嚴重的屏風樓效應，景觀、通風和陽光光源都會

大大受到影響。根據規劃文件第 8 頁，北面 6 座，樓和樓之間完全沒有景觀通風廊，互相重疊；南面 4 座亦只有數米的距離相隔。如此規劃將成為像大圍名城、荃灣萬景峰的失敗規劃重演，情況在鄉郊地區顯得更為嚴重。

該發展區一渠之隔的元朗公園低密度住宅區，住宅樓高只有約 10 層，新發展區的高度為其五倍。從元朗區望過去，非常醜陋，欠缺階梯式佈局。當年規劃元朗公園周邊地區作低密度發展的原因正是希望在元朗市和鄉郊之間設有緩沖、和諧作用，如今此申請完全破壞當年用心良苦的規劃佈局。

該發展區數米旁的唐人新村低密度住宅區，住宅樓高只有約 5 層，新發展區的高度為其十倍，沒有任何綠化帶相隔。正正位處旁邊的低密度住宅翠峰、尚悅天城只是近年才落成，請問城規會用甚麼準則，於數年內批准在如此接近的規劃區域興建高度差距如此龐大的建築物？

該發展區前身——朗邊中轉屋只有 6 層高，原因正正因為發展區位處元朗市和元朗鄉郊之間的邊陲位置。同樣位處元朗市鄉郊邊陲位置的朗善邨，樓高只有 15 層，總伙數只有約 1,000 戶，此發展區比其多出十倍，是非常荒謬及違反規劃準則。即使比較其他在郊區興建的新公屋，如洪水橋洪福邨其高度亦只有 20 層；屏山屏欣苑高度只有 33 層。

而近年獲批在元朗市內興建的新樓宇，層數分別為，朗晴邨 - 29 層、世宙 - 30 層、朗屏 8 號 - 28 層、朗城匯 - 31 層。請問政府和城規會如何能解釋，為何市中心新建的樓宇為 30 層，反而在市郊可興建 50 層的大廈，完全違反可持續發展的邏輯。將市區的密度帶入鄉郊將會帶來無法逆轉的破壞，如天水圍北、將軍澳的失敗例子一樣。

根據規劃署《新界規劃小冊子》，「元朗新市鎮的市區發展形式，基本上是以青山公路兩旁進行的高建發展為「核心」，發展密度朝周邊地區漸次降低」、「部分在屏山、廈村、唐人新村及錦田谷的鄉郊地區的土地……預料在已承諾及計劃興建的運輸連接道路落成後，該區的交通可大為改善，這將吸引發展商進行低建住宅發展」、「屏山地區的特定規劃意向，是保護歷史及文物地點，使免受市區發展侵佔。」可見政府是次規劃申請純粹為了將大量人口塞進屏風樓裡，完成建屋目標，就像當年八萬五政策一樣，完全違反規劃元朗新市鎮時的準則，自打嘴巴。

環境影響

元朗區地底的溶洞也會使興建如此大型的樓宇非常困難。元朗市內的建築，例如元朗體育館，樓高只有 7 層，但需要超過十年時間才興建完成；元朗站 GRAND YOHO 項目至今亦未能發展完成。現時有關發展區的第一期發展，已因為溶洞問題不能利用鑽挖式打樁，需要利用傳統撞擊式打樁，工程所需時間更久，第二期發展的完成時間因此預計亦約需十年，工程期間長時間的噪音和污染將對周邊居民和環境，例如地下水源、土壤等造成極為嚴重的不良影響。

而有關規劃申請的第二期發展，現時為農地，興建十幢大樓後，綠化、康樂地方極少，連藍球場都沒有，完全沒有就破壞環境作出對等補償，將用作建屋的土地比率推致最高，新增的 11,000 戶人口全數都要到元朗市使用康樂及公共資源設施，如中學、體育館、游泳池、圖書館等等，對現存社區帶來嚴重負面影響。

程序問題

政府從未向區議會提供申請增加地積比和高度的資料，更沒有向地區人士如鄉委會、村代表、業委會、居民作過任何地區諮詢。區議會「最新」的資料已經是 2018 年 9 月的「初步建議」，只提及第一期三座，當時的地積比 6.5 倍，約 48-49 層，約 2800 個單位。至於第二期發展究竟係點樣，完全係空白一片。如此規劃手段有違的程序公義，政府應立即撤回申請，降低發展密度、高度，並發還重新作公開透明的地區諮詢。

朱先生

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

210126-160546-63693

Reference Number:

提交限期

09/02/2021

Deadline for submission:

提交日期及時間

26/01/2021 16:05:46

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/YL-TYST/1074

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss Chim

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人強烈反對再放寬建築物高度及地積比率限制 原因如下

此舉嚴重影響附近環境視覺上的平衡 環顧附近屋苑 全部都是低密度設計 建築物高度不超過25層 例如 翹翠峰24層 御豪山莊10至11層 御景園13至14層 柏麗豪園 11層 翠峰 4層 若再放寬建築物高度及地積比率 將來建築物高度介乎50至52層 比周邊建築物高數倍不等 此舉使全香港最高的公居屋群 興建於全屬低密度設計的地段中間 完全違反城市規劃景觀和諧的原則

此舉嚴重影響元朗南交通 目前 元朗交通已經非常擠塞 此計劃將會興建公共交通交匯處 連接朗天路，而朗天路只有兩條行車線 其設計絕對不能容納高流量交通 朗天路在元朗南扮演重要角色 車輛由西邊例如屯門地區進入元朗取道新界環迴路 14號出口再進入朗天路 車輛由東邊例如上水地區進入元朗 由於十八鄉路經常擠塞 車輛因而分流至朗天路 若朗天路不勝負荷 對交通的阻塞將會不堪設想 試想想 附近低密度屋苑單位總數只不過是數千 放寬後計劃將會有大約萬二個單位落成 元朗南人口將會倍增 除了公路 附近大型運輸就只有輕鐵 試問面對龐大的人口增幅 現有的交通配套又怎能夠配合？

再放寬樓宇高度及地積比率 絕對會使元朗空氣污染雪上加霜 眾所周知 元朗以及其他新界西區域例如屯門東涌 冬天時空氣污染指數比其他區分嚴重 原因是風向問題 珠江三角洲污染物容易吹至上述地區 若再放寬地積比率及樓宇高度 屏風樓效應將會使污染物沉積 不已吹散

總言之 是次放寬樓宇高度及地積比率之申請 是欠缺長遠規劃 罔顧現元朗南居民福祉的魯莽決定

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

210119-203517-61009

提交限期

Deadline for submission:

09/02/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

19/01/2021 20:35:17

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Chui

意見詳情

Details of the Comment :

Object.

1. 30% increase in PR is not considered minor relaxation.
2. PR 6.8 is not an appropriate Density for an urban fringe/transition to rural area. The PR is much higher than the Yuen Long town centre.
3. The building height of 50 storeys is incompatible with the surrounding low to medium rise development.
4. The visual impact is considered adverse as it cause significant obstruction to the sky/mountain backdrop and is not compatible with the surrounding visual character.
5. The Ping Shan area lacks comprehensive planning. The government should consider a more holistic review on the land use, development density and building height control.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

210209-203151-97157

提交限期

Deadline for submission:

09/02/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/02/2021 20:31:51

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Chak chi hong

意見詳情

Details of the Comment :

本人反對是項申請，原則上從未有官方正式諮詢的工作便落實七幢公共房屋，完全漠視當地居民的意見，建議興建的房屋，對可現在住戶的生活多方面的均有極大壞影響。若政府放棄明日大嶼的發展，改以在多區找尋棕地、官地、收回私人土地及改變土地用途來增建公營房屋，本人尚可理解！否則在原先市民安居樂業的地方，作出重大的規劃則屬無理及不違反程序公義。

本人對政府完全漠視當區居民的健康，予以強烈不滿。

再次重申本人反對是次申請。並要重新將計劃興建的公共房屋計劃要按正常程序，諮詢元朗區區議會及當地居民。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

210125-013135-58424

提交限期

Deadline for submission:

09/02/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

25/01/2021 01:31:35

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Macy yu

意見詳情

Details of the Comment :

本人是御龍山莊業主。有關以下項目的查詢, 請以書面和電話回覆

元朗朗邊丈量約份第120約、第121約及第122約多個地段和毗連政府土地

土木工程拓展署申請放寬朗邊公營房屋的地積比, 增加240個單位。是否屬實?
但政府為什麼, 沒有諮詢該處附近任何村民、法團業委會及村長, 就突然申請地積比,
是否違反以往房屋事務必定諮詢區議會的程序?

還有以下問題

1. 擬建朗邊公營房屋在放寬地積比前及放寬地積比後分別有多少個單位是出租公營房屋、多少個單位是居屋, 多少個單位是綠置居?

2. 假若放寬地積比後, 相關工程的落成時間影響為何?

3. 新增單位後, 地盤內的社區設施及商業設施會否有相應的增加(如增加車位、增加範圍內社福團體的積用面積、增加零售面積, 會否設立由房署管理及營運的街市)及地盤內的公共交通交匯處面積會否增加, 以容許更多公共交通工具停泊以應付新增交通需求? 如不, 原因為何?

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210119-232653-10827

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 19/01/2021 23:26:53

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Yeung Ho Kat

意見詳情
Details of the Comment :

你好,本人為御景園1座的居民,我認為這個房屋雖然配套齊全,能夠惠及市民,但因為樓層過高,會大大的影響公園南路一帶的私人屋苑的景觀,直接令到房價下跌,亦未能享受原有的景觀,失去了原先能夠俯瞰整個朗邊景色的優勢.此屋苑亦做了屏風樓的作用,令到附近一帶屋苑的溫度會上升,使居住環境質素大幅下降.本人在此強烈建議限制此屋苑的建築高度和密度,以免犧牲一眾水邊區私人屋苑住戶的生活質素.如有任何事情需要作出跟進,隨時歡迎與本人聯絡,謝謝

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application

參考編號
Reference Number: 210120-175807-49490

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 17:58:07

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Chung yiu Kwong

意見詳情
Details of the Comment :

朗邊位於交通的沙漠地帶，大量增加人口無疑使日後居住的居民成為孤島難民，如現時若要去元朗搭經大欖出市區的巴士便要步行至少15至20分鐘以上。
請相關的政府部門與區議員會面，了解更多的詳情
也希望聽取街坊表達的意見。

如

1. 擬建朗邊公營房屋在放寬地積比前及放寬地積比後分別有多少個單位是出租公營房屋、多少個單位是居屋，多少個單位是綠置居？
2. 假若放寬地積比後，相關工程的落成時間影響為何？
3. 新增單位後，地盤內的社區設施及商業設施會否有相應的增加（如增加車位、增加範圍內社福團體的積用面積、增加零售面積，會否設立由房署管理及營運的街市）及地盤內的公共交通交匯處面積會否增加，以容許更多公共交通工具停泊以應付新增交通需求？如不，原因為何？

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

210202-170804-58129

提交限期**Deadline for submission:**

09/02/2021

提交日期及時間**Date and time of submission:**

02/02/2021 17:08:04

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

女士 Ms. Ms. Lee

意見詳情**Details of the Comment :**

原本的公居屋計劃已經對周邊環境帶來嚴重視覺上的負面影響，現在還要放寬地積比率及樓宇高度，建築全香港最高的屏風樓於全屬低密度住宅的範圍中，視覺上的突兀實在難以想像。再者，這群屏風樓勢必阻礙下午照射着元朗公園一帶的陽光及空氣流通，難道香港真的沒有其他地方可作規劃？難道非犧牲現有元朗西、南居民的福祉不可？

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

210127-184557-95505

提交限期**Deadline for submission:**

09/02/2021

提交日期及時間**Date and time of submission:**

27/01/2021 18:45:57

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**先生 Mr. Chang Chi Kwon
g**意見詳情****Details of the Comment :**

首先，高密度設計的屋苑怎可能跟低密度設計屋苑放在一起！第二期BLOCK 3 距離翠峰屋苑圍牆只有6米，亦即是樓間距只有6米，加上樓高52層，大大影響空氣流通和陽光照射，另外這個新公屋屋苑近Block3和Block2的一段沒有自己的保安圍牆，只是利用了翠峰屋苑的圍牆作為分隔兩邊屋苑之用。而提及的翠峰屋苑圍牆背後便是五間上下復式設計的現有居民所居住，在這設計下，大大降低屋苑的保安安全性及住戶的私隱度。見意增加BLOCK 3與屋苑的距離從而提高日光照射、空氣流通、私隱及保安安全性。而Block 3和Block2樓高52層的設計中間只有很少的罅隙，完全遮擋日光照射到翠峰29-33號屋。修改設計及聽取居民意見從而達至日後社區和睦是非常重要的！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號**

210130-182250-51311

Reference Number:**提交限期**

09/02/2021

Deadline for submission:**提交日期及時間**

30/01/2021 18:22:50

Date and time of submission:**有關的規劃申請編號**

A/YL-TYST/1074

The application no. to which the comment relates:**「提意見人」姓名/名稱**

先生 Mr. Benjamin Yeung

Name of person making this comment:**意見詳情****Details of the Comment :**

所有元朗西的樓宇高度都在30層以下，在地段最近屋苑御豪山莊都只有12層。在短距離非遞進式興建一排多高40層的樓宇群，明顯嚴重元朗西樓宇影響採光，天際線及原來景觀。這是一個對元朗西很壞的先例，其他地段如橫洲發展區都可能要求興建50多樓層的建築物。屆時元朗西便會被超高樓宇包圍。

希望把項目高度限制在30層以下，以配合元朗西發展原貌。如要增加單位數量，可在公共交通上蓋發展。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210120-142315-97730

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 14:23:15

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Bowie Ho

意見詳情
Details of the Comment :

元朗公園一帶全屬低密度住宅，新規劃申請實在影響原有住宅景觀。而且突然在該地增加海量人流，交通和治安是否可以承受得了？往各區的巴士未入元朗市已坐滿，但元朗大馬路繁忙時間已沒有空間增加班次。環繞元朗公園一帶有很多中小學，在該區突然增加一堆外來人士對市民將帶來一定心理壓力！

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups



A/YL-TYST/1074

08/02/2021 14:57

From: [REDACTED]
To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
FileRef:

1 attachment



Suggestions.pdf

Dear Sirs,

Please find attached hereto my reply and comments regarding the captioned matter for your consideration. Please revert to me when we can have this matter discussed in further details.

Regards,
LAU Wai Har

A/YL-TYST/1074

Email to tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者：

**元朗朗邊丈量約份第 120 約、第 121 約及 第 122 約多個地段
和毗連政府土地**

本人為元朗唐人新村孖峰嶺路 23 號翠峰的業戶，接獲翠峰業主立案法團通知，香港房屋署於 2021 年 1 月 4 日提交予城規會一份有關元朗朗邊公共房屋發展事宜的規劃建議書（檔案編號 Y L 43/S16/A/L0-01）。觀察所得，朗邊項目第一期為資助房屋，而非為公屋輪候冊的解決方案，與最初開發朗邊的原意不同。

建議書的提交日期為 2021 年 1 月 4 日（以下簡稱「規劃建議書初稿」），涉及建議中的公共房屋規劃。朗邊第一期的發展項目已基本定案，但第二期整個劃分為公共房屋的朗邊項目仍屬初稿階段。

回想當初，本人僅知悉香港政府將會開展朗邊項目，詳細規劃未見公佈，心中盤算政府定當會考慮當區現有居民的情況而作出合理安排，現在看來並非如此。作為直接受影響的當區居民，本人借此抒發觀感及提出建議，並將資料一併抄送至 CEDD、規劃署、房屋署及房委會等各有關部門，望有關當局慎重考慮，發展房屋的同時，平衡各方利益，避免有人犧牲，減低對當區居民的影響。

按照規劃建議書初稿的行政摘要，房屋用地短缺，社會對公共房屋需求殷切，但為何朗邊發展的第一期並不是建設公共房屋以解決超長公屋輪候冊的問題，而是推出資助房屋？出售居屋是不可

能解決公屋輪候冊問題的，因兩套房屋供應系統是截然不同的，先開居屋，之後做公屋，政府的房屋政策似乎互相矛盾，互有抵觸。

收到規劃建議書初稿的平面圖時，本人感到極為震驚，按常理，政府發展多層大廈，特別是此類摩天公屋，必會考慮合理間距，特別是毗鄰連接的是低密度住宅。可接受的合理間距極為重要，應為至少 100 米間距，因為不合理間距涉及結構安全、施工安全、經年累月施工期的噪音困擾及空氣污染、公共衛生問題、日後居民生活及治安（譬如高空擲物可造成損毀）、壓迫感構成生活壓力、空氣流通、採光、沸騰的嘈雜聲、人流交通、景觀等.....。

按照規劃建議書初稿，第二期的第三座將與本人的單位最接近，可能甚至不到 20 米，但毗鄰朗逸豪園與第一期 A 座的間距至少有 100 米，故規劃建議書初稿根本不合理，完全不能接受。雖然了解政府房屋規劃及發展所需，但理應考慮受影響的其他人士，不應影響原有享用自身居所環境的權利。有關當局應該參考朗逸豪園的安排，做到一視同仁。

要與朗逸豪園看齊，而又不影響房屋供應數量的話，應該考慮將一些相對少樓層的構築物（例如幼稚園及零售商場）取代第三座，建構一個綜合大樓。相對微型的第七座可改為山邊位置取代第二座，而將第二座向下移連接第四座，同時，將建議中的第三座取代第七座，原因是第七座於圖上的下方尚有不少空間可供發展房屋（請參看建議方案一圖解）。

方案二是將第三座及第七座對調（看圖解）。

方案三則是將第三座的左右兩旁後移至公共交匯處方向（看圖解）。

上述方案均能提供相對較合理間距以作緩衝，給人喘息的空間。

亦請將街市移至靠近朗天路天橋的位置，此舉可更為方便朗天路另一端的其他居民使用街市，同時減少對翠峰環境衛生的影响。

由於文字敘述比較困難，請當局邀請受影響的居民出席會議，了解當區居民所須面對的困局，平衡各方面考慮，在不影響房屋發展的同時，務必顧及他人感受及需要，做到面面俱圓。

此致



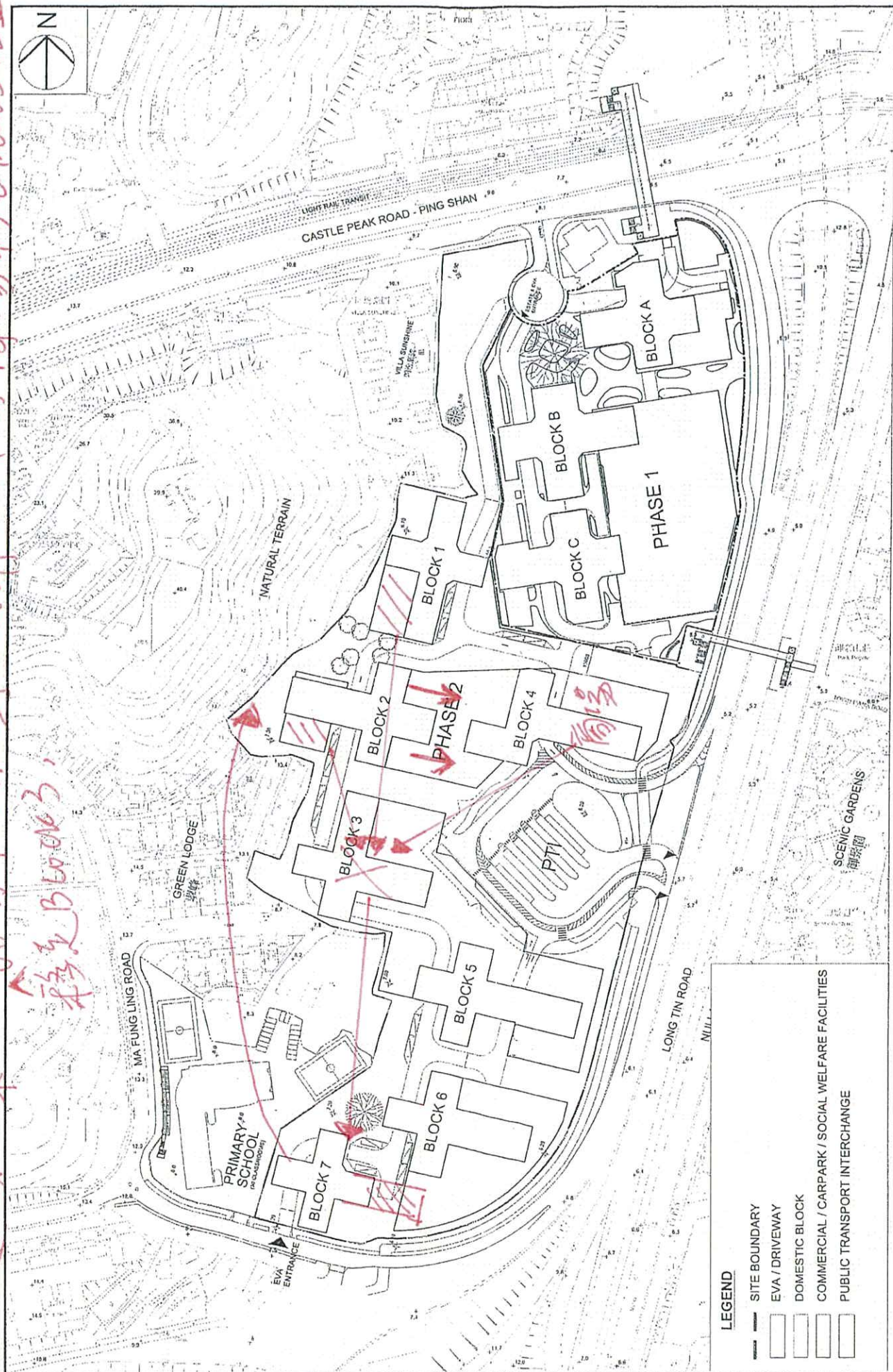
劉慧霞

身分證號碼 [REDACTED] (please delete my HKID number if this submission has to be disclosed to the public)

2021.2.08

建議方案一：將兩所幼稚園及附設Block4的商場移至Block3位置，令餘下的商場將街道擴展B+4位置，這樣現有民防

建議方案一：將兩所幼稚園及附設Block4的商場移至Block3位置，令餘下的商場將街道擴展B+4位置，這樣現有民防



PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN PHASES 1&2
PROPOSED SITE LAYOUT PLAN

申請編號 Application No.: A/YL-TYST/1074
 此圖源自申請人提交的文件。
 This page is extracted from applicant's submitted documents.

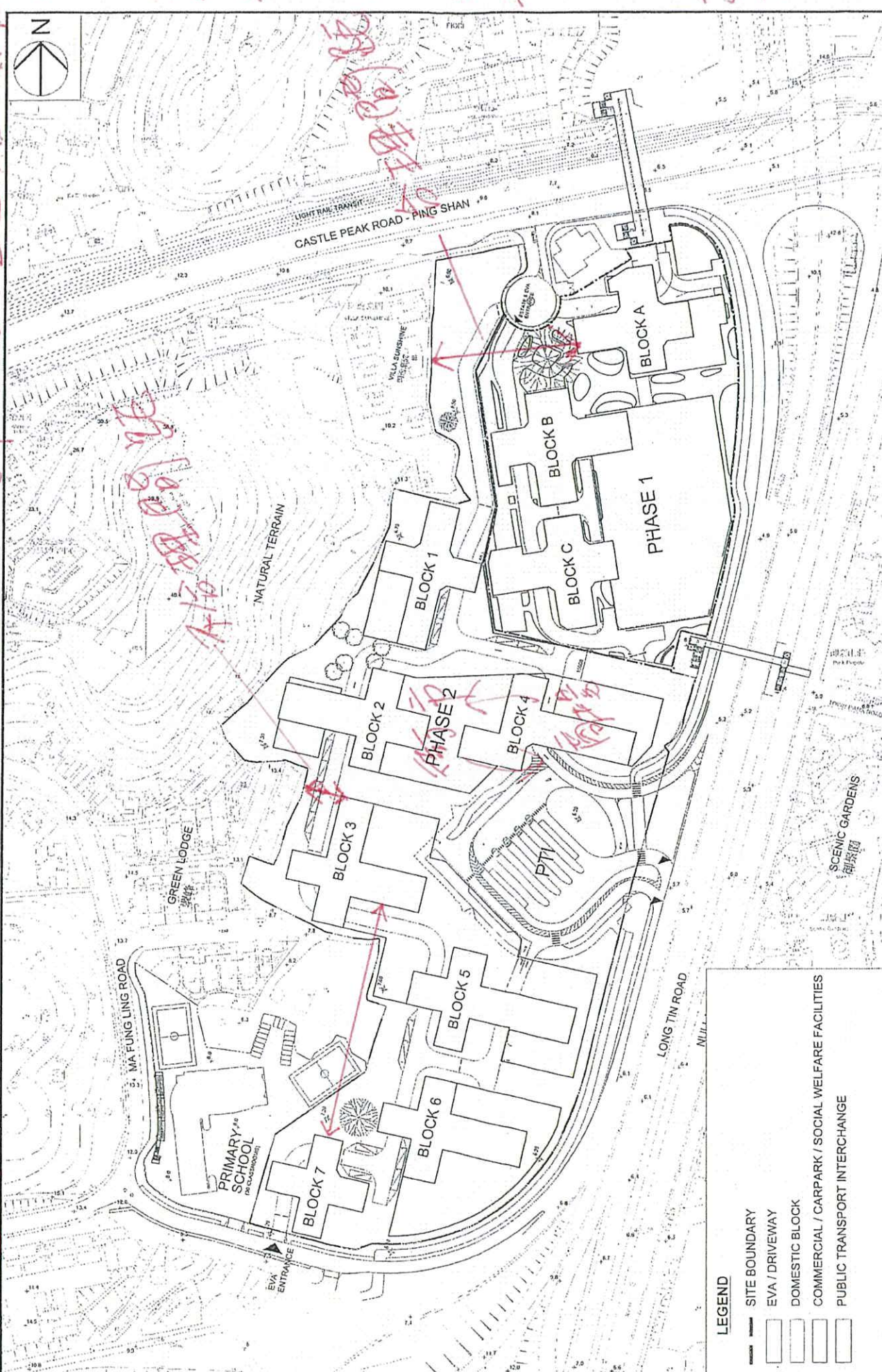
*for indicative purposes only

HOUSING DEPARTMENT

PLAN No. YL43/S16/ALO-01
 SCALE: 1:1750 @ A1, 1:3500 @ A3
 DATE: 04/01/2021

建議方案一

建議方案二：對調Block3及Block7，增加步行徑，改善通風及採光
 建議方案二



- LEGEND**
- SITE BOUNDARY
 - EVA / DRIVEWAY
 - DOMESTIC BLOCK
 - COMMERCIAL / CARPARK / SOCIAL WELFARE FACILITIES
 - PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE

PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN PHASES 1&2
PROPOSED SITE LAYOUT PLAN

申請編號 Application No. : A / YL - TYST / 1074
 此頁圖自申請人提交的文件
 This page is extracted from applicant's submitted documents.

*for indicative purpose only

HOUSING DEPARTMENT
 PLAN NO. YL43/S16/A10-01
 SCALE: 1:1750 @ A1, 1:3500 @ A3
 DATE: 04/01/2021

建議方案三：將 Block 3 往南 T1 方向，增加距離改善通風及採光。
 3 街及 4 街兩側建築物，向較接近 T1 方向移動



PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN PHASES 1&2
 PROPOSED SITE LAYOUT PLAN

申請編號 Application No.: A/YL-TYST/1074
 此頁摘自申請人提交的文件。
 This page is extracted from applicant's submitted documents.

*for indicative purpose only

HOUSING DEPARTMENT
 PLAN No. YL43/S16/A/O-01
 DATE: 04/01/2021
 SCALE: 1:1750 @ A1, 1:3500 @ A3

建議方案三

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application

參考編號
Reference Number: 210208-164531-20863

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 08/02/2021 16:45:31

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. SAMME CHENG

意見詳情
Details of the Comment :

工程已開展，這個等於假諮詢。
再者，這個規劃地區會建樓50多層，這高度相對旁邊的獨立屋和一些矮房只有12層樓高的建築物，形成了一個非常龐大的屏風效應，都把流動的空氣和陽光都擋住了，這必定會對附近居民的身體健康和情緒有很嚴重負面的影響。
附近周圍地區的建築物樓層由一層到最高24層，在他們的住宅旁邊突然間多出了7層的52層高樓房，整個周邊環境都被破壞掉。為何我們香港政府在總體規劃上不進步，做出一個和諧的環境給我香港居民？
知到有很大部份的香港居民有住房的需求，我們可以考慮在這方面的作出一個平衡方案，將新建的建築物高度降低到最高20層，好把附近居民的壓力少少減輕。這是我本人的愚見

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210209-031948-46405

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 09/02/2021 03:19:48

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss KA WAI MAN

意見詳情
Details of the Comment :

Dear Sir/Madam,

I am writing to oppose to the relaxation of the building height of this planning application (A/YL-TYST/1074).

In the document I obtained at this web address (https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/Attachment/20210119/s16_A_YL-TYST_1074_0_gist.pdf), it says that this planning application is asking to increase both the plot ratio and building height.

As an ordinary Hong Kong citizen residing in Yuen Long for more than 2 decades, I do not have the professional capacity to understand what plot ratio means. But I do understand what building height is about. From my point of view, as an ordinary Yuen Long resident, I oppose to allow this building project to increase the height of the buildings which originally are already too high comparing to the surrounding household buildings and landscape.

The surrounding residential buildings are merely about 20-ish storeies. The original planning of this project has already exceed double of the height of the surround buildings. This would already create a shielding effect visually, if not physically too. If you take a broader perspective to look at the landscape of Yuen Long, the north-east end of Yuen Long are already occupied by high-raised private residents such as the Yoho malls the residential building, the approved residential project on the roof of the Yuen Long MTR station. That has already created a physical shielding effect. The effect is not testified by any environmental assessment agency, but by my own life experience living in Yuen Long, that I used to live close to the Yuen Long MTR station, since the building of the two phases of the Yoho town, in winter the wind felt at my home in a 23-storeies building has been much weaker, that is to say the shielding effect is real, regardless what environmental and landscape impacts assessment you are referring to.

Although the developer claims that many impact assessments have been done including the landscape and visual impacts assessment, as a member of public I do not access to the impacts assessment report nor do I know what criteria it uses to obtain the conclusion.

Given the existing planning in the northeast end of Yuen Long, if you are planning another high rise residential development in the southwest end of Yuen Long, which is exactly where this project situates, I strongly oppose to any increase of the building height. The current height would al

ready create another shielding effect to the air flow of the town and an ugly shielding effect visually.

For the above reasons, the increase of the height of this project would decrease the quality of the airflow and landscape of Yuen Long. This are the opposite effects a Yuen Long resident would desire. Although the projects claims that the increase of height and ratio would allow the entire development to create additional 240 housing flats, and the additional flats are what much needed by the Hong Kong society in order to ease the housing demands and to improve living standard. However, if additional living space is obtained by squeezing/reducing the quality of life of Hong Kong people in other aspects, this is not called "improving living standard". This is simply allowing the problem of living standard to expand to areas which were not so obvious. In other words, if the extra height were to be permitted, we will have additional 240 more flats, but these flats are not going to enormously spacious that give people a good feeling of good living standard. These flats will only going to be some small flats where residents would still find themselves struggle to fit in and could barely have a basic life. At the same time, people of Yuen Long would have to endure a more limited vision of their skyline, a more shielded atmosphere at the both ends of their town. The quality of their life living in Yuen Long is lowered. So people in both parts are going to have a limited quality of life. Therefore, I do not see any positive result that this relaxation is going to be bring to both further residents of the project and the current residents of Yuen Long.

Lastly, I do not know how plot ratio works with building height. I oppose to any increase of the building height of this project. If the relaxation of the building height will have to go hand-in-hand with the increase of plot ratio, then I would oppose to the increase of both the building height and the plot ratio.

I sincerely hope that the government of Hong Kong could bring on some true insight and innovation in improving the living standard for Hong Kong people. It should not be cheaply done by squeezing the existing quality of the others and barely bring up the numbers of new flat supply by 240. We need a rise in quality for everyone.

Thank you very much.

Regards,
Kawai Man

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210209-104158-64788

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 09/02/2021 10:41:58

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Canny Chan

意見詳情
Details of the Comment :

Dear Sir/Madam,

I would like to submit a comment regarding the S.16 application (A/YL-TYST/1074), which proposed minor relaxation of building height and plot ratio restrictions for permitted public housing development for the approval of TPB. While the applicant claimed that the proposed minor relaxation will not result in any adverse impact, I have concerns over the traffic, visual and in general the social impact. It appears to me the assessments have not taken into consideration the current overcrowding issue in Yuen Long, as well as the future impact of the Hung Shui Kiu (HSK) New Development Area and Yuen Long South (YLS) development for the large increase in the population in the NTNW.

Concerning the visual impact, the figures of 'Viewing Point 3: Yuen Long Park Aviary Pagoda' and 'Viewing Point 5: Tong Yan San Tsuen Playground' concerned me most. Yuen Long Park is the largest public park in Yuen Long and has served as the urban lung in the area since 1991, with provision of an array of facilities serving users of different ages. The Aviary Pagoda, which is said to provide a lookout offering a panoramic view of Yuen Long Town and Tin Shui Wai New Town for its upper levels, can no longer offer a pleasant panoramic view after the building of the proposed public housing development. While making concessions for meeting housing needs is understandable, the application for minor relaxation on height will further worsen the visual impact, as the highest mPD will rise from 155 to 170. Similarly, while the Tong Yan San Tsuen Playground should be a pocket open space for the public to enjoy fresh air in an area surrounded by 'V' zone, 'I' zone, and R'B'(1) & R'A'(1), it does not seem prudent to make a supposedly open space become increasingly enclosed with gigantic blocks of buildings built in the application site.

Concerning the traffic impact, it has been advised there will be no adverse impact brought by the proposed minor relaxation on building height and PR with all the measures implemented. However, the congestion problem in Yuen Long, especially in the Castle Peak Road - Yuen Long Section, the section of carriageway from Long Tin Road into Yuen Long Highway and Pok Oi Interchange and its link roads during rush hours is well-known. The application site is located exactly at Long Tin Road, and a Public Transport Interchange is going to be built to serve the new population there. I understand that from the point of view of experts that the minor relaxation will not bring a large impact to the traffic and even without the minor relaxation the congestion problem during rush hours is likely to still exist, the additional 500 population and the traffic demand that needed to be fulfilled cannot persuade me that there will be no adverse traffic impact.

Concerning the social Impact, while it is not required to be assessed for this planning application, I believe it is crucial to consider the current over-crowding issue in Yuen Long. The first issue is the large number of weekend visitors. Yuen Long has been the 'backyard' of many others living in other parts of Hong Kong, especially since the opening of the west rail line. Weekend visitors have put great pressure on not only transportation (vehicular and passenger flow) but the local community in terms of capacity of malls and shops. Congestion is everywhere within the community where the links are not designed for such a high capacity. There are long queues for most restaurants, even during the pandemic period recently. On top of this, residents in TSW would also come to wet markets and malls in the Yuen Long Town area for a wider range of shopping choices. While the development of HSK and YLS NDAs will theoretically be able to provide shops and other facilities for the large influx of population, the large flow of passengers and demands for different kinds of services in the Yuen Long Town area could still be an issue. Although the overcrowding issue may not be significantly worsened by the proposed minor relaxation if it is approved, the long existing issue is still a concern to locals living in Yuen Long Town area.

It is reasonable for the government to look for a way to better fulfill the pressing housing needs. However, such needs should not be fulfilled at the expense of the living quality of residents in the neighbourhood. I would like to draw the attention of Board members to these specific issues where the planning statement and assessment do not adequately address. I hope this comment will be taken into consideration when the decision is to be made.

Best regards,
Canny Chan

407

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
FileRef:

A/YL-TYST/1074

Various Lots in D.D. 120, D.D. 121 and D.D. 122 and Adjoining Government Land, Long Bin, Yuen Long

Site area : About 79,510sq.m includes Government Land of about 39,558sq.m

Zoning : "Res (Group A) 1"

Applied development : Increase PR to 6.8 and BH to 170mPD

Phase I: 3 Blocks - 3,080 Subsidized Sales Flats / Phase II 7 Blocks - 8,860 Public Rental Housing Units / OS 33,332sq.m / 1,074 Vehicle Parking / GIC / PTI / Retail / Wet Market

Dear TPB Members,

Appalling, more than 30,000 residents shoved into an estate with zero at grade recreational facilities. 33,332sq.m OS is a joke and a lie. Where are the basketball courts and other outdoor recreational facilities located? The few facilities to be provided will be on roof tops of course. This a time when the world faces a once in a lifetime health crisis that underlines the need for some natural surroundings.

The community facilities all located on lower floors of tall, and getting taller, closely packed towers that will block natural light and ventilation. Some will be affected by the traffic noise.

Currently there is GB behind the proposed estate but for sure before building is complete there will be an application to gouge the green backdrop to accommodate more towers.

Blocks A, 5 and 6 will be exposed to significant noise from the Long Tin highway. Sound barriers are being erected on the other side because of complaints from the private estates. Solution, the usual acoustic windows that prevent natural ventilation to the residences.

The shortage of housing was created by bad government policies and the constant sale of land for private developments, leaving on the left overs for the public arena. The solution now is to pack the thousands of people who cannot afford to buy on the market into ever smaller spaces.

Mary Mulvihill



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-TYST/1074

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

朗邊公營房屋發展計劃申請，本人提出反對理由如下：
1. 公營房屋落成後，居住人口膨脹，交通配套不足，造成上班市民搭車嚴重受阻。
2. 現時每天出現塞車嚴重問題，交通流量未能解決，發展計劃未有評估交通擠塞問題，落成後會引致元朗及天水圍一帶每天大塞車，要求城市規劃委員會否決申請。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment _____

簽署 Signature 周錦明 日期 Date 1-2-2021

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210120-095241-35472

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 09:52:41

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. LENG Kai Man

意見詳情
Details of the Comment :

反對放寬高度及地積比率限制，相反需要降低建築物高度及地積比率以及人口密度！興建大型屋邨屏封樓與該區舊有屋苑成反比，影響全區完本規劃建設！另外交通配套不足，現有道路網絡無法承受屋邨落成後的交通及人口流量。規劃建設前必須先處理現在朗天路來回道路繁忙時間嚴重擠塞以及噪音情況！應該先考慮開拓道路交通集體運輸工具，不要只是加多幾條巴士線就當作解決問題！以及社區配套不足，並不是加高樓宇，擴大單位數目解決人口住宿須求問題就當作解決了問題！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210119-202050-13394

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 19/01/2021 20:20:50

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. LEUNG

意見詳情
Details of the Comment :

支持計劃，能有效增加公共房屋數量。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210120-155133-04631

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 15:51:33

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 周先生

意見詳情
Details of the Comment :

對於該處發展表示支持，並請加快落實二期發展計劃，儘早緩解房屋供應問題。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

210208-164421-01034

提交限期

Deadline for submission:

09/02/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

08/02/2021 16:44:21

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Brian Ng for The Hong Kong and China Gas Co Ltd

意見詳情

Details of the Comment :

Since the proposed development in the close vicinity to our High Pressure trunk main will lead to the increase of population and thus may significantly increase the societal risk, the developer/ project proponent should conduct a Quantitative Risk Assessment for evaluating the potential risk and determine necessary mitigation measures if required. The project proponent should consult our company in the design stage and close coordinate with our company during construction stage and provide protective measures to safe guard the said gas pipeline.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210120-182838-76751

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 18:28:38

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss lung wai yan

意見詳情
Details of the Comment :

你好，我申請公屋中，會否有機會排到位

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 210120-182952-03283

提交限期
Deadline for submission: 09/02/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/01/2021 18:29:52

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-TYST/1074

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Kan Ka Chun

意見詳情
Details of the Comment :

唐人新村的公屋發展不需要1009個私家車車位。
公屋是給基層市民申請的，而興建公屋經費是納稅人的金錢。
若他們（即申請新公屋的人）能夠負擔到那麼多私家車和車位，為什麼要申請公屋？

Advisory Clauses

- (a) to resolve any land issues relating to the development with the concerned owner(s) of the application site (the Site);
- (b) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department that the Hong Kong Housing Authority should apply for a private treaty grant in due course to effect the proposed scheme in Phase 1 (i.e. subsidised sales flats development) and subject to such terms and conditions as may be imposed by her department. Necessary amendment to the approved Planning Brief is required;
- (c) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department that if improvement works are considered necessary by the Transport Department (TD) due to the application, they shall be implemented to the satisfaction of TD and his department at your own costs. Adequate drainage measures should be provided at the access to prevent surface water flowing from the site to nearby public roads or exclusive road drains;
- (d) to note the comments of the Director of Environmental Protection that if there is installation of mechanical ventilation for the public transport interchange, the exhaust should be located away from nearby residents or other receptors to avoid causing an air pollutant nuisance. If necessary, control equipment such as filters or scrubbing units should be used to minimise the pollution caused to the surroundings. His department's "Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts" should be followed to minimise the environmental impacts during the construction stage of the proposed development;
- (e) to note the comments of the Director of Social Welfare that pursuant to the 2020 Policy Address initiative, Housing Department (HD) should ensure that about 5% of the total gross floor area of the housing development is reserved for welfare use, unless it is not feasible due to technical or other factors including but not limited to flat production, construction progress and original development scale of ancillary facilities will not be affected as well as the planning permission granted by the Town Planning Board (the Board). The welfare facilities are proposed on the understanding that the welfare facilities will be included as part and parcel of the housing development with HD acting as the works agent. To promote social integration, the distribution of the welfare facilities should be dispersed throughout the housing development as far as practicable. The design of a standalone welfare block to accommodate all welfare facilities should be avoided;
- (f) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department that it was noted that there would be some minor revisions on the Drainage Impact Assessment (DIA) and Sewerage Impact Assessment (SIA) reports. Should there be any changes of design parameters in the course of the development which would materially affect the validity of the DIA/SIA reports, the DIA/SIA reports should be reviewed/revised and be submitted to his department for comment. Drainage provisions on site should be implemented in accordance with the agreed DIA/SIA;
- (g) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that the approval of the planning application by the Board does not imply approval of the tree works such as pruning, transplanting and/or felling under lease. Relevant authority/government department(s) should be approached direct to obtain the necessary approval on tree works where appropriate;

- (h) to note the comments of the Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department that existing water mains will be affected (**Plan A-2** of this RNTPC Paper). The cost of any necessary diversion shall be borne by the proposed development. In case it is not feasible to divert the affected water mains, a waterworks reserve within 1.5 metres from the center line of the water main shall be provided to his department. No structure shall be built or materials stored within this waterworks reserve. Free access shall be made available at all times for his staff or contractor to carry out construction, inspection, operation, maintenance and repair works. No trees or shrubs with penetrating roots may be planted within the waterworks reserve or in the vicinity of the water main. Government shall not be liable to any damage whatsoever and howsoever caused arising from burst or leakage of the public water mains within and in close vicinity of the Site;
- (i) to note the comments of the Director of Electrical and Mechanical Services that there is an existing town gas high pressure pipeline generally running along the alignment of Yuen Long Highway except for the portion crossing Long Tin Road near the Site. A Quantitative Risk Assessment (QRA) Report under Agreement No. CE 75/2017(CE) was submitted by the applicant to assess the risks associated with the gas pipeline in September 2018. Both the proposed design population and site layout plan shown in the QRA Report have been changed. The project proponent should review and update the QRA report among other technical assessments; and
- (j) to note the comments of the Head of the Geotechnical Engineering Office, Civil Engineering and Development Department that the submitted geotechnical assessment is not related to the proposed minor relaxation of plot ratio and building height, but is related to the site formation and infrastructure works for public housing developments at Long Bin. His office is not the responsible government department for control of land filling. The Site is located within Scheduled Area No. 2 and may be underlain by cavernous marble. Depending on the nature of foundation, if necessary, of the new development at the proposed area, extensive geotechnical investigation may be required. Such investigation may require a high level of involvement of an experienced geotechnical engineer both in the design and in the supervision of geotechnical aspects of the works required to be carried out on the Site.