

**Broad Development Parameters of the Indicative  
Development Proposal in Respect of Application No. Y/FSS/19**  
**关于申请编号 Y/FSS/19 而只作指示用途的拟议发展计划的概括发展规范**

Revised broad development parameters in view of  
the further information received on 29.12.2022  
因应于 2022 年 12 月 29 日接获的进一步资料而修订的概括发展规范

Application No. 申请编号	Y/FSS/19		
Location/address 位置/地址	Sheung Shui Lot 2 RP and adjoining Government land, New Territories 新界上水地段第 2 号余段和毗连政府土地		
Site area 地盘面积	About 约 31,623 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地 约 1,762.1 sq. m 平方米)		
Plan 图则	<u>Section 12A application</u> 第 12A 条申请 Draft Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/25 粉岭/上水分区计划大纲草图编号 S/FSS/25		
	<u>Further information received</u> 接获进一步资料 Approved Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/26 粉岭/上水分区计划大纲核准图编号 S/FSS/26		
Zoning 地带	<u>Section 12A application</u> 第 12A 条申请 "Comprehensive Development Area" 「综合发展区」		
	<u>Further information received</u> 接获进一步资料 "Comprehensive Development Area" 「综合发展区」		
Proposed Amendment(s) 拟议修订	To rezone the application site from "Comprehensive Development Area" to "Comprehensive Development Area (1)" and Amend the Notes of the zone applicable to the site 把申请地点由「综合发展区」地带改划为「综合发展区(1)」地带及修订适用于申 请地点土地用途地带的《注释》		
Gross floor area and/or plot ratio 总楼面面积及/ 或地积比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地积比率
	Domestic 住用	About 约 128,401.87	About 约 4.3 <sup>(1)</sup>
	Non-domestic 非住用	About 约 2,708	About 约 0.09 <sup>(1)</sup>
No. of block 幢数	Domestic 住用	6	
	Non-domestic 非住用	1 (Clubhouse 会所) <sup>(2)</sup>	
	Composite 综合用途	1	

Building height/No. of storeys 建筑物高度/层数	Domestic 住用	-	m 米	
		Not more than 不多於 117.15 - 130	mPD 米(主水平基准上)	
		Not more than 不多於 27 - 32	Storey(s) 层 Exclude 不包括 Basement 地库 Podium 平台	
	Non-domestic 非住用	4 2 (Tower 6)	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基准上)	
		-	Storey(s) 层	
	Composite 综合用途	-	m 米	
		Not more than 不多於 111.15	mPD 米(主水平基准上)	
		Not more than 不多於 25	Storey(s) 层 Exclude 不包括 Basement 地库 Podium 平台	
4 2	-	m 米		
Site coverage 上盖面积	27 %			
No. of units 单位数目	969 Flats 住宅单位 100 Beds in RCHE 安老院舍床位			
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 2,714	sq. m 平方米	
	Public 公众	-	sq. m 平方米	
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停车位及上落客货车位数目	Total no. of vehicle spaces 停车位总数		1127	
	Private Car Parking Spaces 私家车车位		1117	
	Motorcycle Parking Spaces 电单车车位		10	
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客货车位/停车处总数		7	
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型货车车位		7		

(1) 以发展地盘面积约 29,860.9 平方米计算。

Based on the development area of 29,860.9 m<sup>2</sup>.

(2) 总楼面面积不包括拟议会所的楼面面积。

GFA of the proposed clubhouse is excluded from GFA calculation.

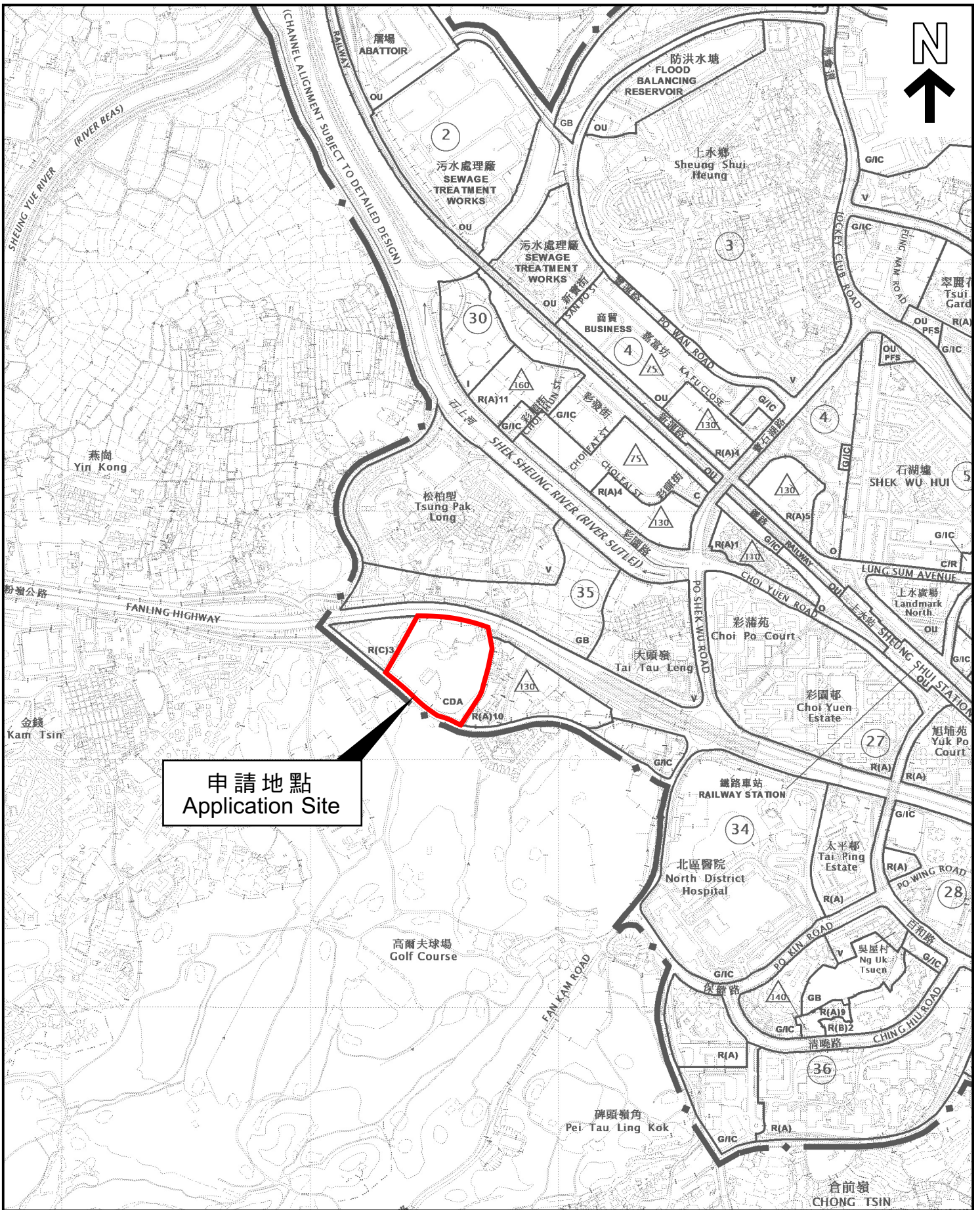
\* 有关资料是为方便市民大众参考而提供。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。

The information is provided 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.

<b>Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的图则、绘图及文件</b>		
	<u>Chinese</u> 中文	<u>English</u> 英文
<b><u>Plans and Drawings 图则及绘图</u></b>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 总纲发展蓝图／布局设计图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Block plan(s) 楼宇位置图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 楼宇平面图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截视图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立视图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 显示拟议发展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 园境设计总图／园境设计图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（请注明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><u>Reports 报告书</u></b>		
Planning Statement / Justifications 规划纲领 / 理据	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 环境评估（噪音、空气及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revised Traffic impact assessment (on vehicles) 经修订的就车辆的交通影响评估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 视觉影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景观影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 树木调查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 风险评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（请注明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Note: May insert more than one 「✓」. 注：可在多於一个方格内加上「✓」号		

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.

注：上述申请摘要的资料是由申请人提供以方便市民大众参考。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。



申請地點  
Application Site

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2023年1月10日擬備，  
所根據的資料為於2022年12月6日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/26

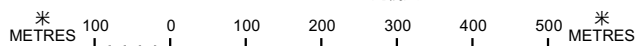
EXTRACT PLAN PREPARED ON  
10.1.2023 BASED ON OUTLINE ZONING  
PLAN No. S/FSS/26 APPROVED ON  
6.12.2022

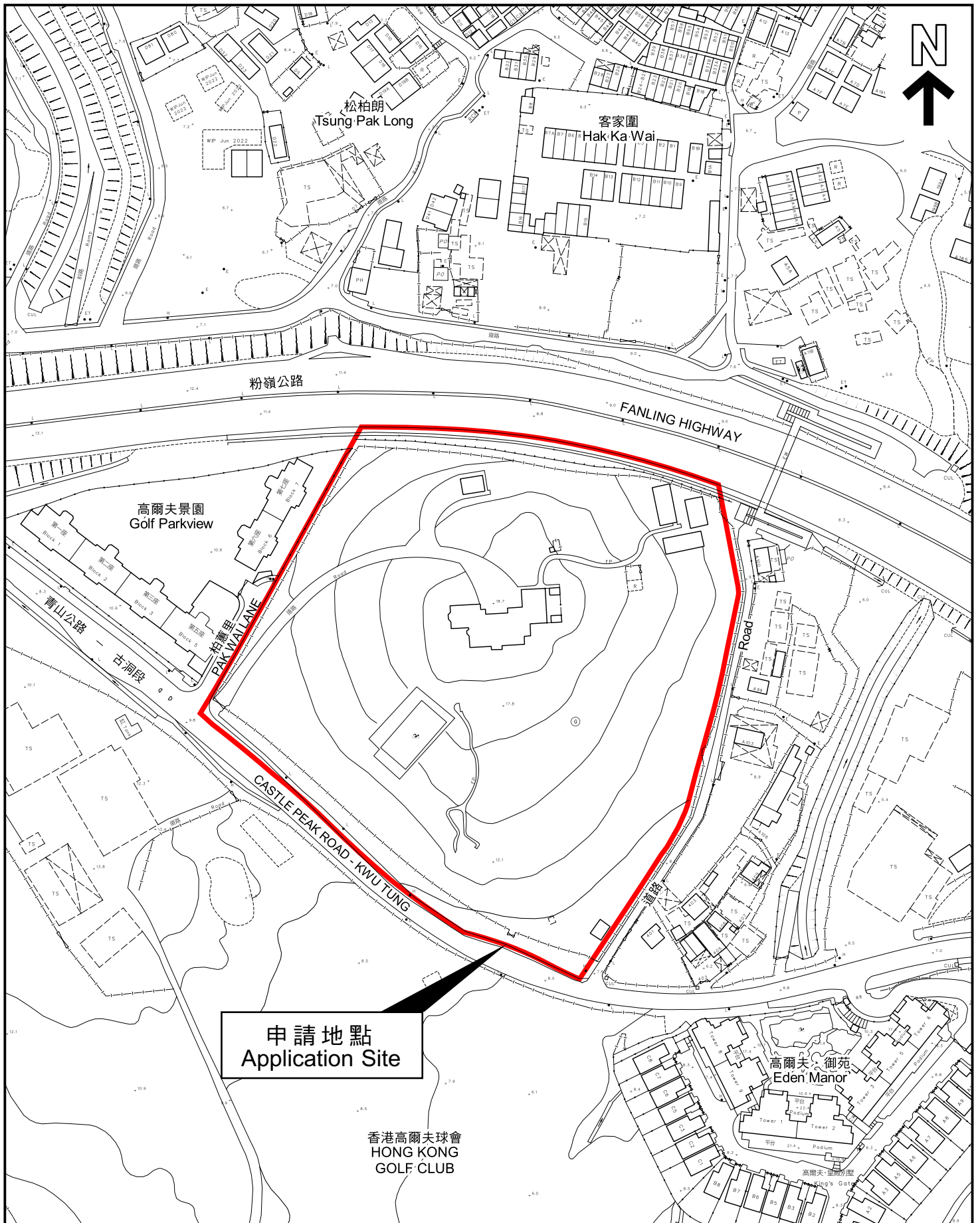
申請地點界線只作識別用  
APPLICATION SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號  
REFERENCE No.

Y/FSS/19

SCALE 1: 10 000 比例尺





**平面圖 SITE PLAN**

本摘要圖於2023年1月10日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號3-SW-6A及6C

EXTRACT PLAN PREPARED ON  
10.1.2023 BASED ON SURVEY SHEET  
No. 3-SW-6A AND 6C

申請地點界線只作識別用  
APPLICATION SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號  
REFERENCE No.

**Y/FSS/19**

**申請編號 Application No. : Y/FSS/19**

**備註 Remarks**

申請人呈交進一步資料，包括回應部門意見，並提交經修訂的交通影響評估。

The applicant submitted further information including responses to departmental comments and a revised Traffic Impact Assessment.

有關資料是為方便市民大眾參考而提供。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。

The information is provided 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.