

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/FSS/294**

關乎申請編號 A/FSS/294 的擬議用途/發展的概括發展規範

Revised broad development parameters in view of the further information received on 29.4.2024

因應於 2024 年 4 月 29 日接獲的進一步資料而修訂的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/FSS/294		
Location/address 位置/地址	Various Lots in D.D. 51 and Adjoining Government Land, Ma Sik Road, Fanling, New Territories 新界粉嶺馬適路丈量約份第 51 約多個地段和毗連政府土地		
Site area 地盤面積	About 約 13,232 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 2,963 sq. m 平方米)		
Plan 圖則	Section 16 Application 第 16 條申請 Draft Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/27 粉嶺/上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27		
	Further Information received 接獲進一步資料 Approved Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/28 粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/28		
Zoning 地帶	Section 16 application 第 16 條申請 “Residential (Group A) 12” 「住宅(甲類)12」		
	Further Information received 接獲進一步資料 “Residential (Group A) 12” 「住宅(甲類)12」		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions for Permitted Flat Development with Social Welfare Facility 擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制作准許的分層住宅及社會福利設施		
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	About 約 79,392 [#]	About 約 6 [#]
	Non-domestic 非住用	About 約 2,382 [@]	About 約 0.18 [@]
No. of block 幢數	Domestic 住用	4	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 綜合用途	1	

Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	-	m 米
		Not more than 不多於 132	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 37	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	2	Exclude 不包括 Basement 地庫
		-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
	Composite 綜合用途	-	Storey(s) 層
		-	m 米
		Not more than 不多於 132	mPD 米(主水平基準上)
Site coverage 上蓋面積	Not more than 不多於 37	Storey(s) 層	
	2	Exclude 不包括 Basement 地庫	
	Not more than 不多於 100% (Podium Portion 平台部分) Not more than 不多於 37.5% (Residential Towers 住宅樓宇)		
No. of units 單位數目	1,898 Flats 住宅單位		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 1,898	sq. m 平方米
	Public 公眾	-	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨 車位數目	Total No. of vehicle spaces 停車位總數		593
	Private Car Parking Spaces 私家車車位		447
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位		19
	Bicycle Parking Spaces 單車車位		126
	Light Bus Parking Spaces 小型巴士車位		1
	Total No. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		8
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位		6
	Ambulance Lay-by 救護車停車處		1
	Taxi/Private Car Lay-by 的士／私家車停車處		1
	Public Vehicle Park 公眾停車場		
Private Car Parking Spaces 私家車車位		100	

* 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.

不包括以「組裝合成」建築法可獲得的 10% 樓面面積豁免 (聯合作業備考編號 8)

Excluding 10% of Modular Integrated Construction (MiC) floor area exemption by adopting MiC for construction (Joint Practice Note No. 8)

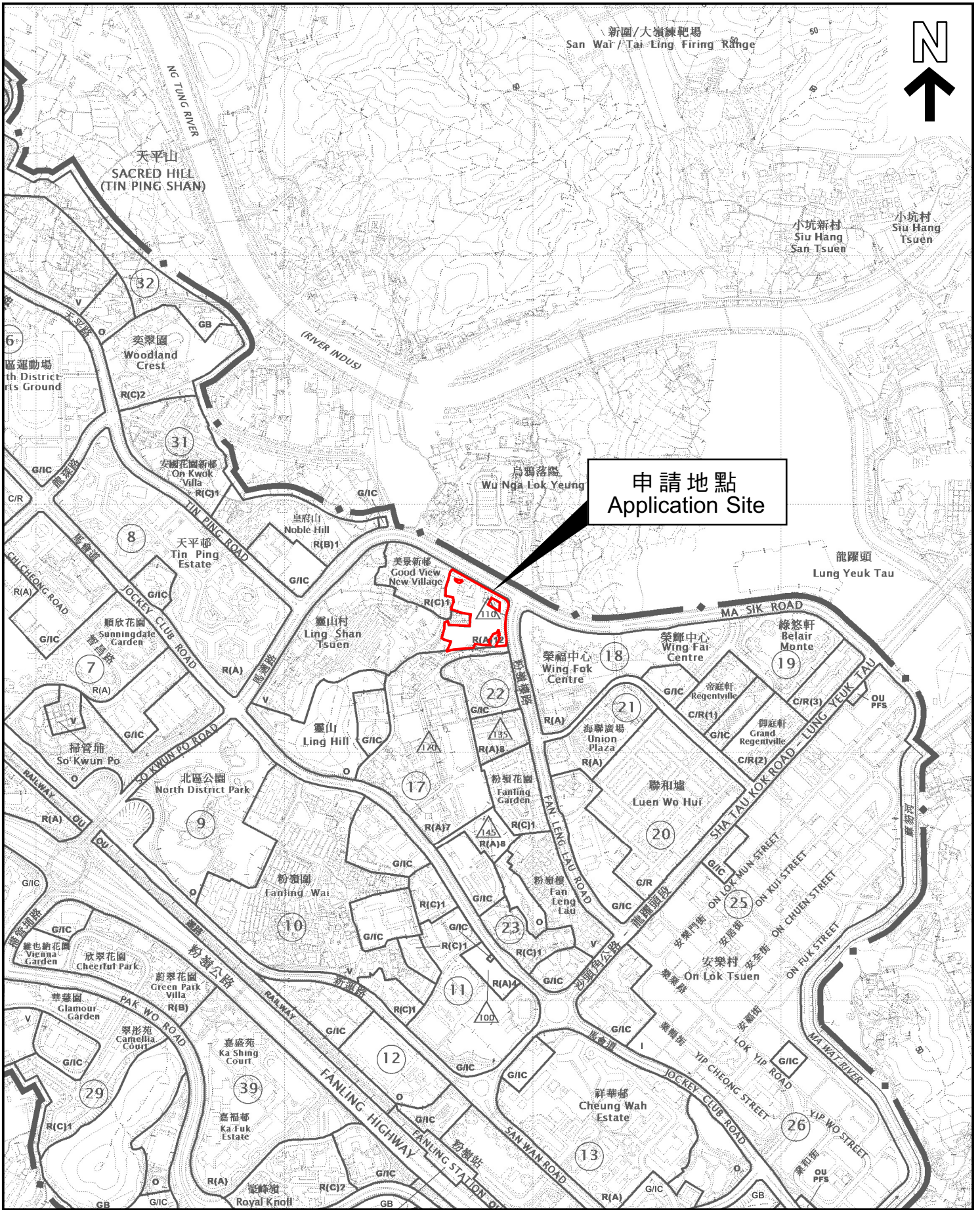
@ 包括 120 個床位的安老院舍

Including a 120-place residential care homes for the elderly

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
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 checked="" 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"/>
<u>Reports 報告書</u>		
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 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 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 checked="" type="checkbox"/>
<u>Landscape Master Plan 園景設計總圖</u>		
<u>Air Ventilation Assessment 空氣流通影響評估</u>		
<u>Water Supplies Impact Assessment 供水影響評估</u>		
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。



本摘要圖於2024年5月2日擬備，
 所根據的資料為於2024年4月9日
 核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/28

EXTRACT PLAN PREPARED ON
 2.5.2024 BASED ON OUTLINE ZONING
 PLAN No. S/FSS/28 APPROVED ON
 9.4.2024

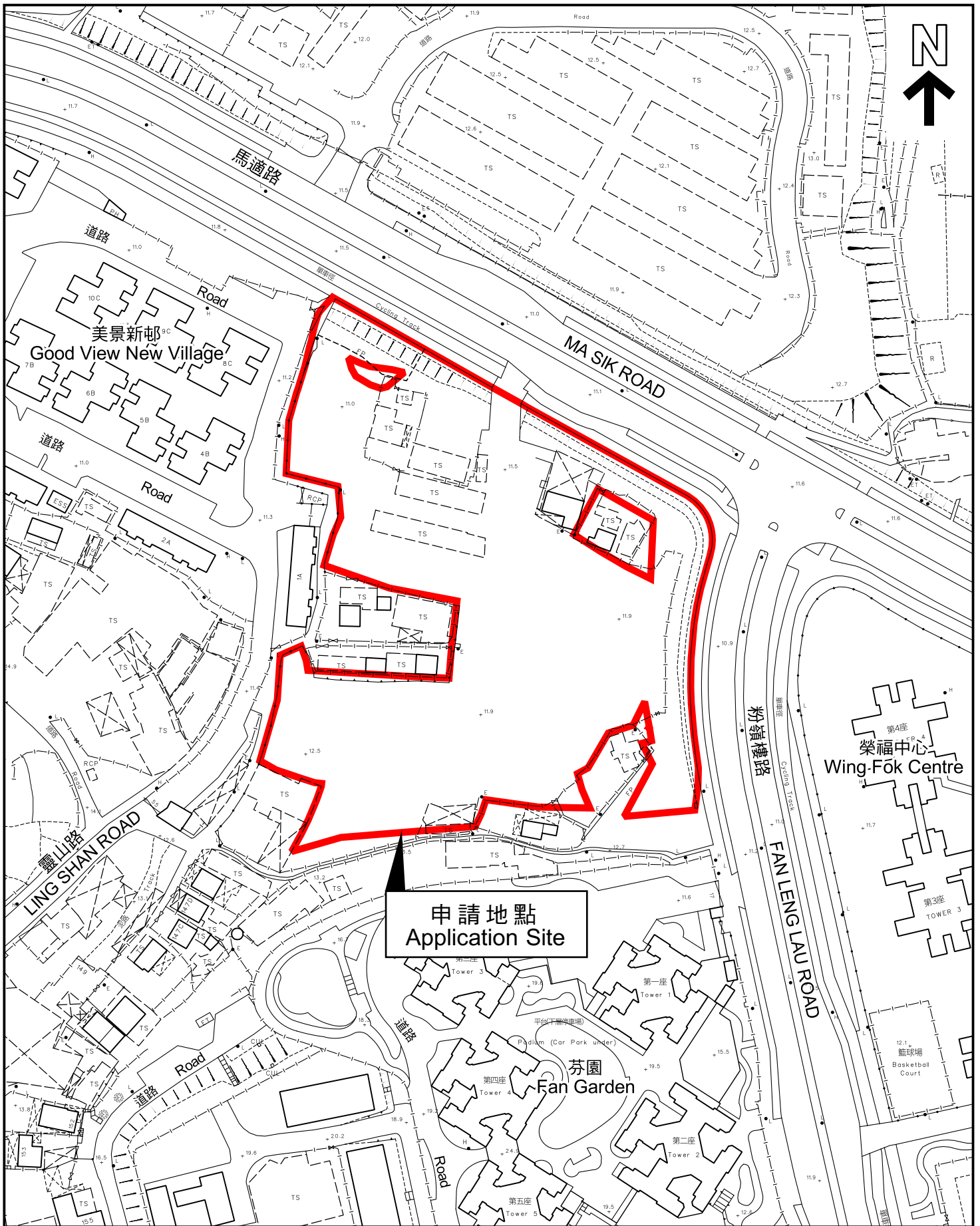
位置圖 LOCATION PLAN

SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 100 0 100 200 300 400 500 米
 METRES

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

參考編號
 REFERENCE No.
A/FSS/294



申請地點
Application Site

本摘要圖於2024年5月2日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-7A、7B、7C 及 7D
EXTRACT PLAN PREPARED ON
2.5.2024 BASED ON SURVEY SHEET
No. 3-SW-7A, 7B, 7C & 7D

平面圖 SITE PLAN

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

參考編號
REFERENCE No.
A/FSS/294

申請編號 Application No. : A/FSS/294

備註 Remarks

申請人提交了經整合的規劃綱領，包括回應部門的意見，經修訂的交通影響評估、排水及排污影響評估、供水影響評估，以及相關部門先前同意的其他技術評估。

The applicant submitted a Consolidated Planning Statement which includes responses to departmental comments, revised traffic impact assessment, drainage and sewerage impact assessment and water supplies impact assessment, and other technical assessments previously agreed by relevant departments.

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.