

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development  
in respect of Application No. A/NE-KTS/565**

**关于申请编号 A/NE-KTS/565 的拟议用途/发展的概括发展规范**

Revised broad development parameters in view of  
the further information received on 8.12.2025 and 11.12.2025

因应於 2025 年 12 月 8 日及 2025 年 12 月 11 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	A/NE-KTS/565		
Location/address 位置/地址	Lots 1027, 1029, 1030, 1034A, 1034B, 1039 (Part), 1040, 1042 RP, 1043 RP, 1044 RP (Part), 1045, 1047, 2233 (Part), 2251 S.A RP, 2256 RP, 2315 (Part) and 2316 RP (Part) in D.D. 92 and Adjoining Government Land (new Lot to be known as Lot 2644 in D.D. 92), Kwu Tung South, Sheung Shui, New Territories 新界上水古洞南丈量约份第 92 约地段第 1027 号、第 1029 号、第 1030 号、第 1034A 号、第 1034B 号、第 1039 号(部分)、第 1040 号、第 1042 号余段、第 1043 号余段、第 1044 号余段(部分)、第 1045 号、第 1047 号、第 2233 号(部分)、第 2251 号 A 分段余段、第 2256 号余段、第 2315 号(部分)及第 2316 号余段(部分)及毗连政府土地(新地段将命名为丈量约份第 92 约地段第 2644 号)		
Site area 地盘面积	About 约 19,591 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地约 5,272 sq. m 平方米)		
Plan 图则	Approved Kwu Tung South Outline Zoning Plan No. S/NE-KTS/22 古洞南分区计划大纲核准图编号 S/NE-KTS/22		
Zoning 地带	"Comprehensive Development Area (3)" 「综合发展区(3)」		
Applied use/ development 申请用途/发展	Proposed Residential Development with Minor Relaxation of Plot Ratio Restriction 拟议住宅发展并略为放宽地积比率限制		
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 39,400	About 约 2.012
	Non-domestic 非住用	-	-
No. of block 幢数	Domestic 住用	3	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 综合用途	-	
Building height/No.	Domestic	-	m 米

of storeys 建筑物高度/ 层数	住用	Not more than 不多於 70	mPD 米(主水平基准上)
		Not more than 不多於 16 <sup>#</sup>	Storey(s) 层
		1	Exclude 不包括 Basement 地库
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基准上)
		-	Storey(s) 层
	Composite 综合用途	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基准上)
		-	Storey(s) 层
Site coverage 上盖面积	Not more than 不多於 100% (below 15m 15 米以下) Not more than 不多於 33.33% (above 15m 15 米以上)		
No. of units 单位数目	About 约 1,062		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 2,868	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		253
	Private Car Parking Spaces 私家车车位		171
	Motorcycle Parking Spaces 电单车车位		11
	Bicycle Parking Spaces 单车泊车位		71
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客货车位/停车处总数		4
	Loading/Unloading Spaces 上落客货车位		3
GMB Lay-by 小巴上落停车处		1	

# 不包括 1 层地库及转换层。

Excluding 1 storey of basement and transfer plate.

\* 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。

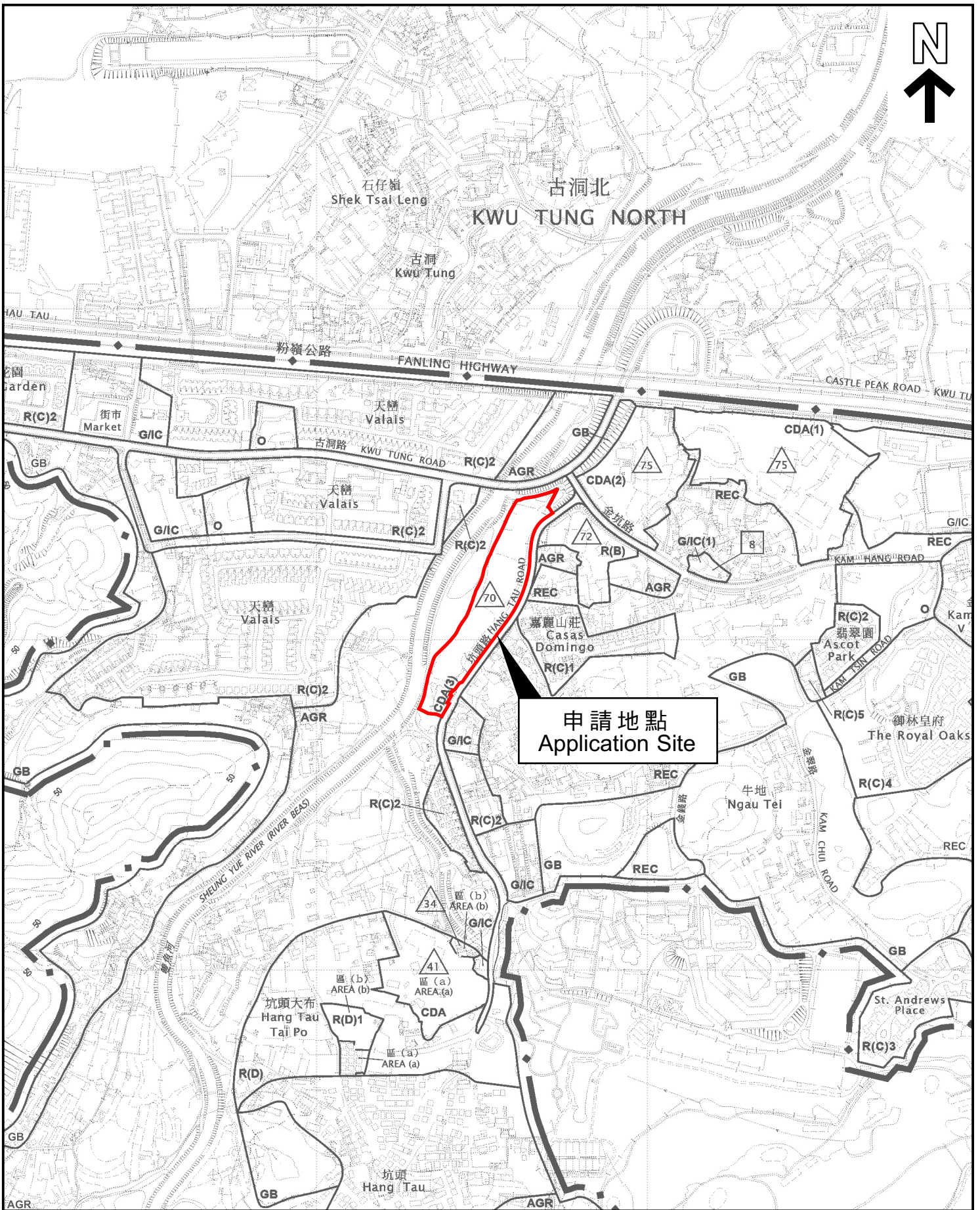
The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission 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 checked="" type="checkbox"/>
<u>Illustrative diagrams 说明图解</u>		
<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"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就车辆的交通影响评估	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>
<u>Replacement pages of the planning statement 规划纲领的替代页</u>		
<u>Revised Environmental assessment 经修定的环境评估</u>		
<u>Revised Traffic impact assessment 经修定的交通影响评估</u>		
<u>Revised Drainage impact assessment 经修定的排水影响评估</u>		
<u>Revised Sewerage impact assessment 经修定的排污影响评估</u>		
<u>Revised Water Supply Impact assessment 经修定的供水影响评估</u>		
<u>Responses to Departmental Comments 回应部门的意见</u>		
<u>Responses to Public Comments 回应公众人士的意见</u>		
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。對於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。

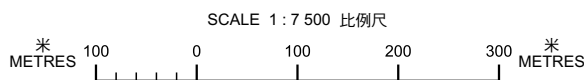




申請地點  
Application Site

本摘要圖於2025年12月18日擬備，  
所根據的資料為於2025年2月11日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-KTS/22  
EXTRACT PLAN PREPARED ON  
18.12.2025 BASED ON OUTLINE ZONING  
PLAN No. S/NE-KTS/22 APPROVED ON  
11.2.2025

位置圖 LOCATION PLAN

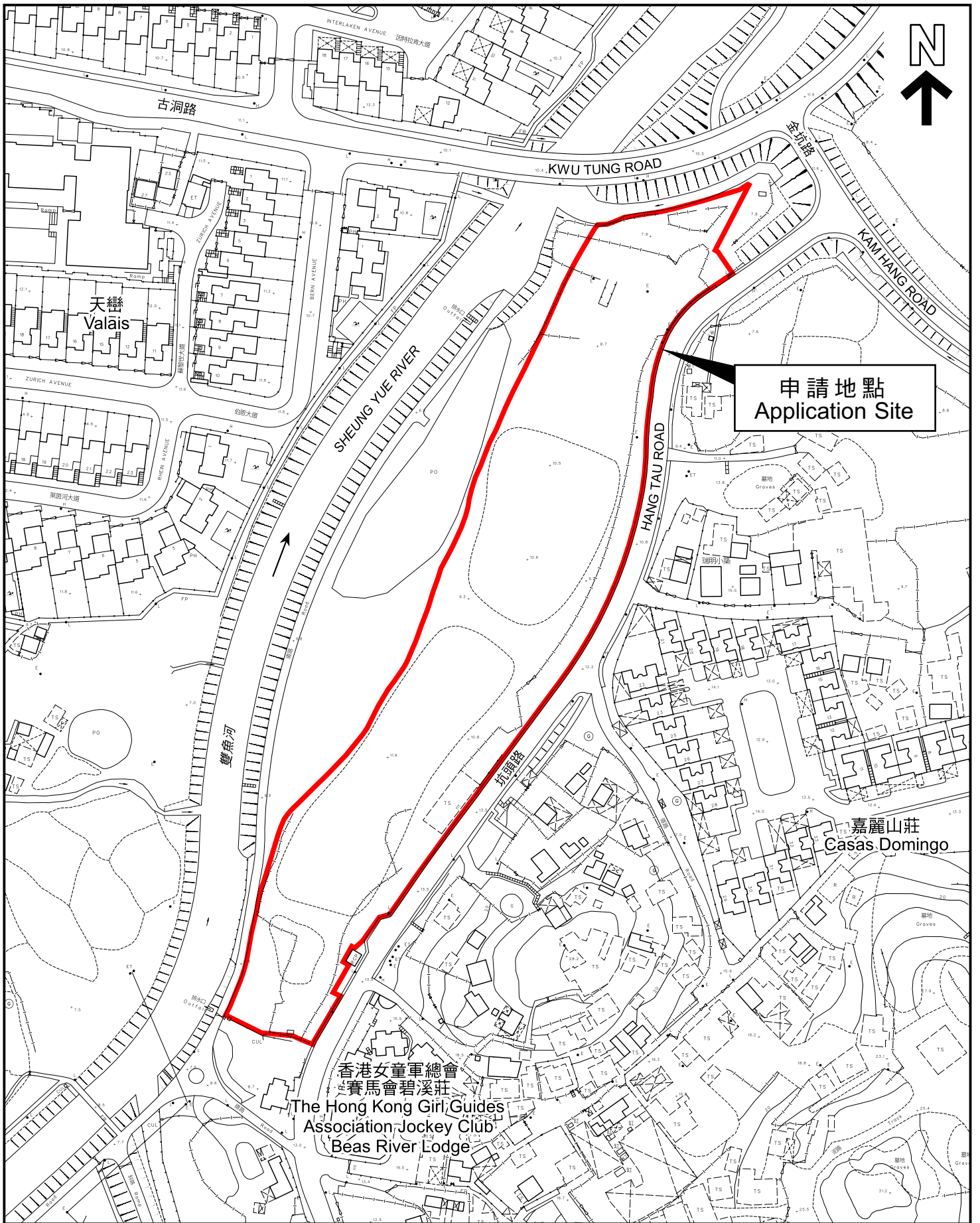


申請地點界線只作識別用  
APPLICATION SITES BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KTS/565





本摘要圖於2025年12月18日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
2-SE-10A 及 10C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON  
18.12.2025 BASED ON SURVEY  
SHEETS No. 2-SE-10A & 10C

平面圖 SITE PLAN

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

參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KTS/565