

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/FSS/307**

关于申请编号 A/FSS/307 的拟议用途/发展的概括发展规范

Application No. 申请编号	A/FSS/307		
Location/address 位置／地址	Various Lots in D.D. 51 and Adjoining Government Land, Ma Sik Road, Fanling 粉岭马适路丈量约份第 51 约多个地段及毗连政府土地		
Site area 地盘面积	About 约 13,232 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地约 2,963 sq. m 平方米)		
Plan 图则	Approved Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/28 粉岭／上水分区计划大纲核准图编号 S/FSS/28		
Zoning 地带	“Residential (Group A) 12” 「住宅(甲类)12」		
Applied use/ development 申请用途/发展	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions for Permitted Flat Development with Social Welfare Facility and Public Vehicle Park (Proposed Amendments to an Approved Scheme under Application No. A/FSS/294) 拟议略为放宽地积比率及建筑物高度限制作准许的分层住宅及社会福利设施及公 众停车场（拟议修订已批准的发展（申请编号 A/FSS/294））		
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 79,392	About 约 6
	Non-domestic 非住用	About 约 2,382	About 约 0.18
No. of block 幢数	Domestic 住用	3	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 综合用途	2	

Building height/No. of storeys 建筑物高度／层数	Domestic 住用	-	m 米
		Not more than 不多於 141	mPD 米(主水平基准上)
		Not more than 不多於 39	Storey(s) 层 (Exclude transfer plate 不包括转换层)
	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
		Not more than 不多於 141	mPD 米(主水平基准上)
		Not more than 不多於 39	Storey(s) 层 (Exclude transfer plate 不包括转换层)
Site coverage 上盖面积	Not more than 不多於 100% (Podium Portion 平台部分); Not more than 不多於 37.5% (Residential Towers 住宅楼宇)		
No. of units 单位数目	1,898 Flats 住宅单位		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 5,125	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		693
	Private Car Parking Spaces 私家车车位		547
	Motorcycle Parking Spaces 电单车车位		19
	Bicycle Parking Spaces 单车泊车位		126
	Light Bus Parking Spaces 小型巴士泊车位		1
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客货车位／停车处总数		8
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型货车车位		6
	Ambulance Lay-by 救护车停车处		1
	Taxi/Private Car Lay-by 的士/私家车停车处		1

* 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.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的图则、绘图及文件		
	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings 图则及绘图</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 总纲发展蓝图／布局设计图	☐	☐
Block plan(s) 楼宇位置图	☐	☒
Floor plan(s) 楼宇平面图	☐	☒
Sectional plan(s) 截视图	☐	☒
Elevation(s) 立视图	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 显示拟议发展的合成照片	☐	☒
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 园境设计总图／园境设计图	☐	☒
Others (please specify) 其他（请注明）	☐	☐
<u>Reports 报告书</u>		
Planning Statement / Justifications 规划纲领 / 理据	☐	☒
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 环境评估（噪音、空气及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就车辆的交通影响评估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影响评估	☐	☐
Visual impact assessment 视觉影响评估	☐	☐
Landscape impact assessment 景观影响评估	☐	☐
Tree Survey 树木调查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影响评估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影响评估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影响评估	☐	☐
Risk Assessment 风险评估	☐	☐
Others (please specify) 其他（请注明）	☐	☒
<u>Visual appraisal 视觉评核</u>		
<u>Landscape master plan and tree preservation proposal 园境设计总图及树木保护建议</u>		
<u>Traffic review 交通检讨</u>		
<u>Environmental review 环境检讨</u>		
<u>Review of drainage and sewerage impact 排水及排污检讨</u>		
<u>Review of water supply impact 供水检讨</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。



本摘要圖於2026年8月31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 31.8.2026
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

100 0 100 200 300 400 500 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/307



美景新邨
Good View
New Village

MA SIK ROAD

粉嶺樓路

FAN LENG LAU ROAD.

榮福中心
Wing Fok
Centre

第
TOWE

籃球場
Basketball
Court

平面圖 SITE PLAN

A/FSS/307