

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/KTN/111**
关于申请编号 A/KTN/111 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 22.9.2026

因应於 2026 年 9 月 22 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/KTN/111
Location/address 位置／地址	Planning Areas 10NW (including FSSTL No. 307), 13E, 14W, 14S (FSSTL No. 297), 16NW, 16NE, 16SW and 16SE of Fanling North New Development Area; Planning Areas 20E, 25E, 14, 22W, 22E, 26W, 26E, 15N, 15C, 15S, 23N, 23C and 23S of Kwu Tung North New Development Area 粉岭北新发展区规划区第 10NW（包括粉岭上水市地段第 307 号）、13E、14W、14S（粉岭上水市地段第 297 号）、16NW、16NE、16SW、16SE 区；及古洞北新发展区规划区第 20E、25E、14、22W、22E、26W、26E、15N、15C、15S、23N、23C、23S 区
Site area 地盘面积	About 约 331,632 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地约 308,056 sq. m 平方米) Fanling North Portion 粉岭北部分: About 约 102,667 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地约 79,091 sq. m 平方米) Kwu Tung North Portion 古洞北部分: About 约 228,965 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地约 228,965 sq. m 平方米)
Plan 图则	Draft Fanling North Outline Zoning Plan No. S/FLN/5 (FLN OZP) and Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No. S/KTN/4 (KTN OZP) 粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5 及古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/4
Zoning 地带	FLN OZP: “Residential (Group A) 1”, “Residential (Group A) 3”, “Residential (Group B)” and “Other Specified Uses” annotated “Commercial/Residential Development with Public Transport Interchange (2)”, KTN OZP: “Residential (Group A) 1”, “Residential (Group B)”, “Green Belt” and area shown as ‘Road’ 粉岭北分区计划大纲图：「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)3」、「住宅(乙类)」及「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处(2)」 古洞北分区计划大纲图：「住宅(甲类)1」、「住宅(乙类)」、「绿化地带」及显示为「道路」的地方
Applied use/ development 申请用途/发展	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions for Permitted/Proposed Private Housing Developments and Proposed Public Transport Terminus, Shop and Services and Eating Place within Permitted Private Housing Developments 拟议略为放宽地积比率及建筑物高度限制，以作准许／拟议的私营房屋发展，和在准许私营房屋发展内作拟议「公共车辆总站」、「商店及服务行业」及「食肆」用途

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	FLN OZP: About 约 542,663 KTN OZP: About 约 1,024,170	FLN OZP: About 约 2.62 – 6 KTN OZP: About 约 4.2 - 6
	Non-domestic 非住用	FLN OZP: About 约 82,388 KTN OZP: About 约 48,280	FLN OZP: About 约 1.04 – 1.2 KTN OZP: About 约 0.23 - 1.2
No. of block 幢数	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 综合用途	-	
Building height/No. of storeys 建筑物高度／层数	Domestic 住用	-	m 米
		FLN OZP: Not more than 不多於 95 – 135	mPD 米(主水平基准上)
		KTN OZP: Not more than 不多於 85 – 115	mPD 米(主水平基准上)
		-	Storey(s) 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
		FLN OZP: Not more than 不多於 85 – 155	mPD 米(主水平基准上)
		KTN OZP: Not more than 不多於 115 – 130	mPD 米(主水平基准上)
-		Storey(s) 层	
Site coverage 上盖面积	-		
No. of units 单位数目	22,380 Flats 住宅单位		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	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	-		

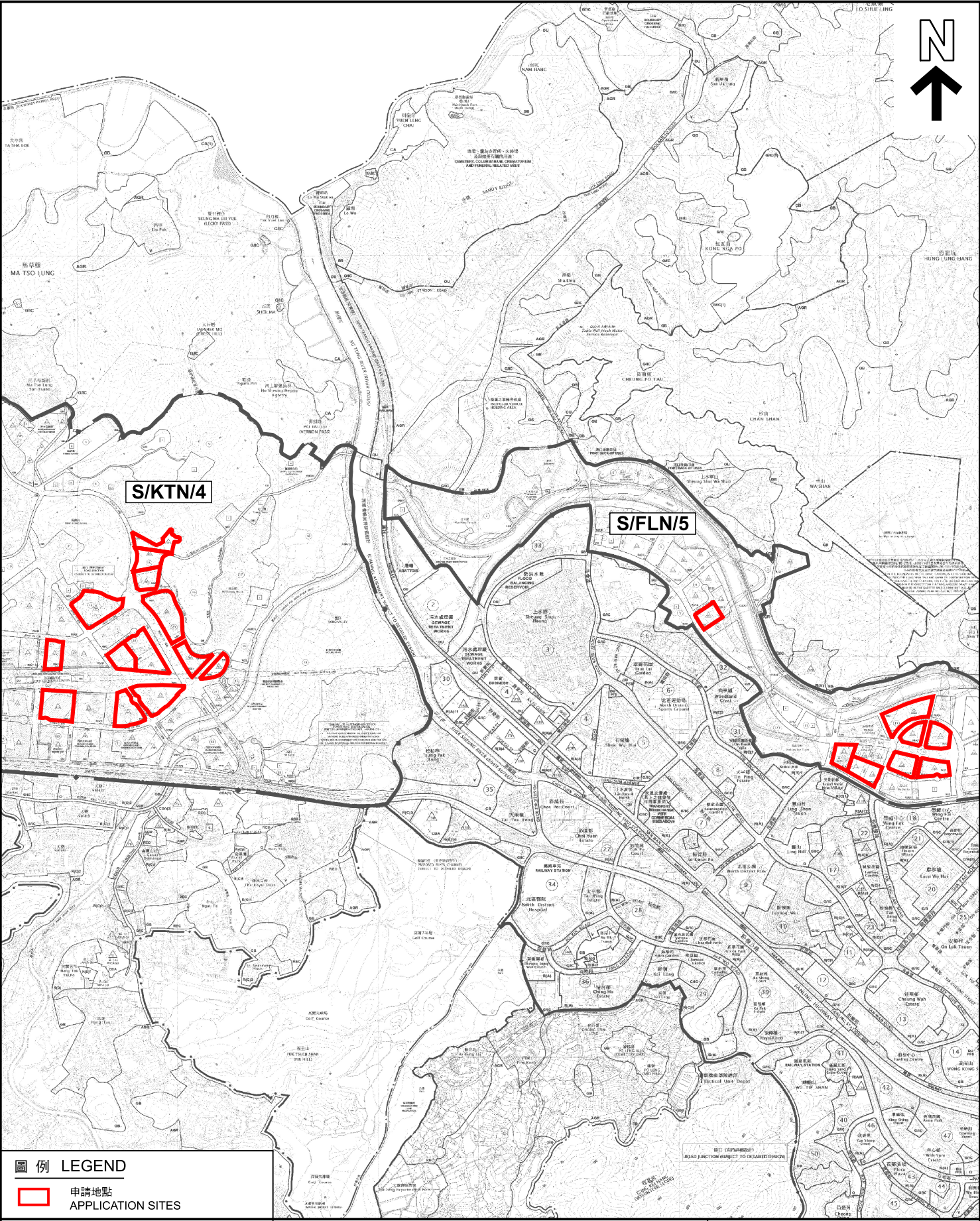
* 有关资料是为方便市民大众参考而提供。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。

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>Air Ventilation Assessment - Expert Evaluation 空气流通专家评估</u>		
<u>Visual Appraisal 视觉评估</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。

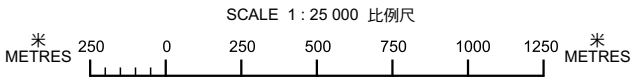


圖例 LEGEND

- 申請地點 APPLICATION SITES

本摘要圖於2026年9月24日擬備，
所根據的資料為於2023年9月19日
核准的分區計劃大綱圖編號S/KTN/4及
2026年5月22日展示的分區計劃大綱圖
編號S/FLN/5
EXTRACT PLAN PREPARED ON
24.9.2026 BASED ON OUTLINE ZONING
PLAN No. S/KTN/4 APPROVED ON
19.9.2023 & S/FLN/5 EXHIBITED ON
22.5.2026

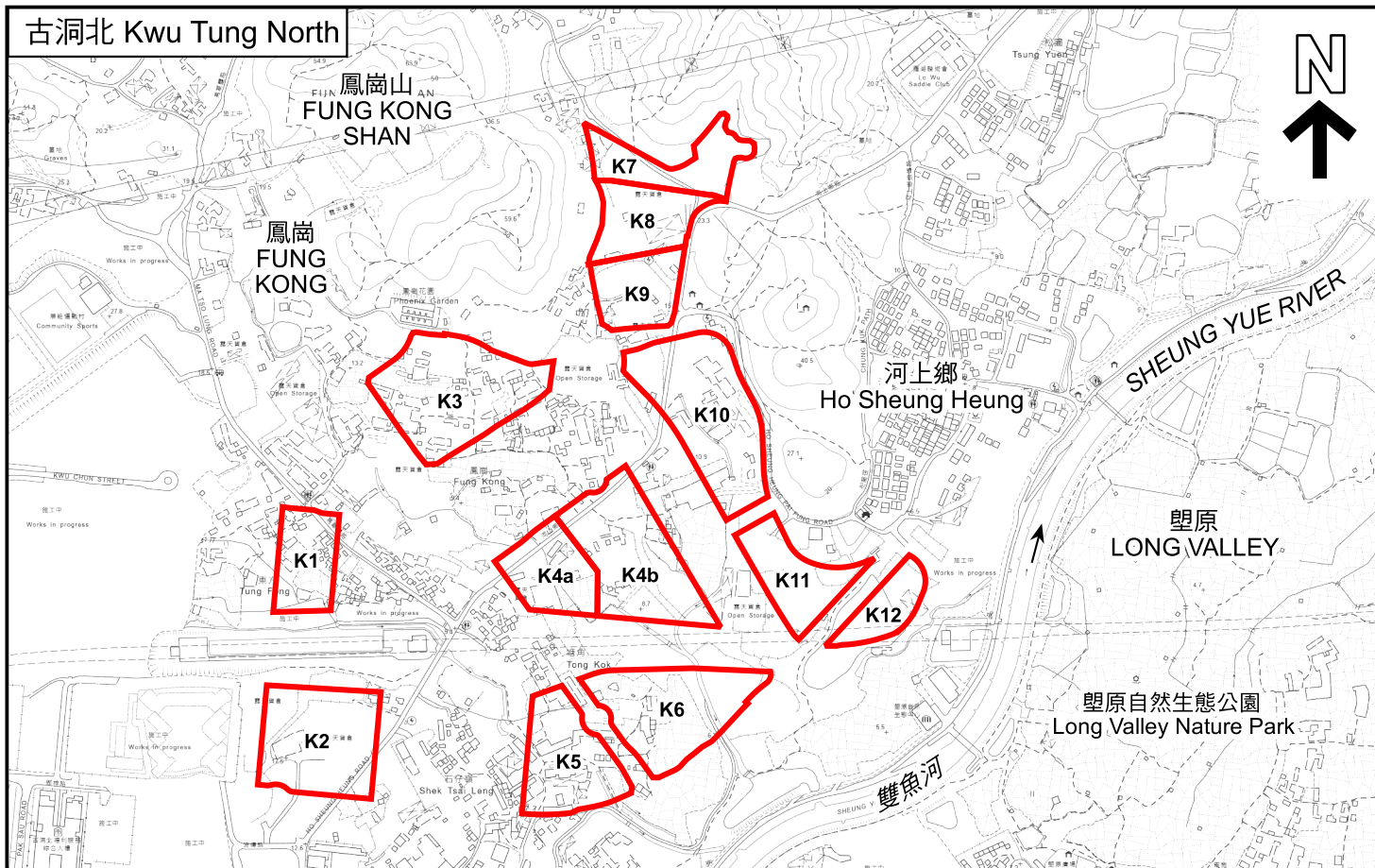
位置圖 LOCATION PLAN



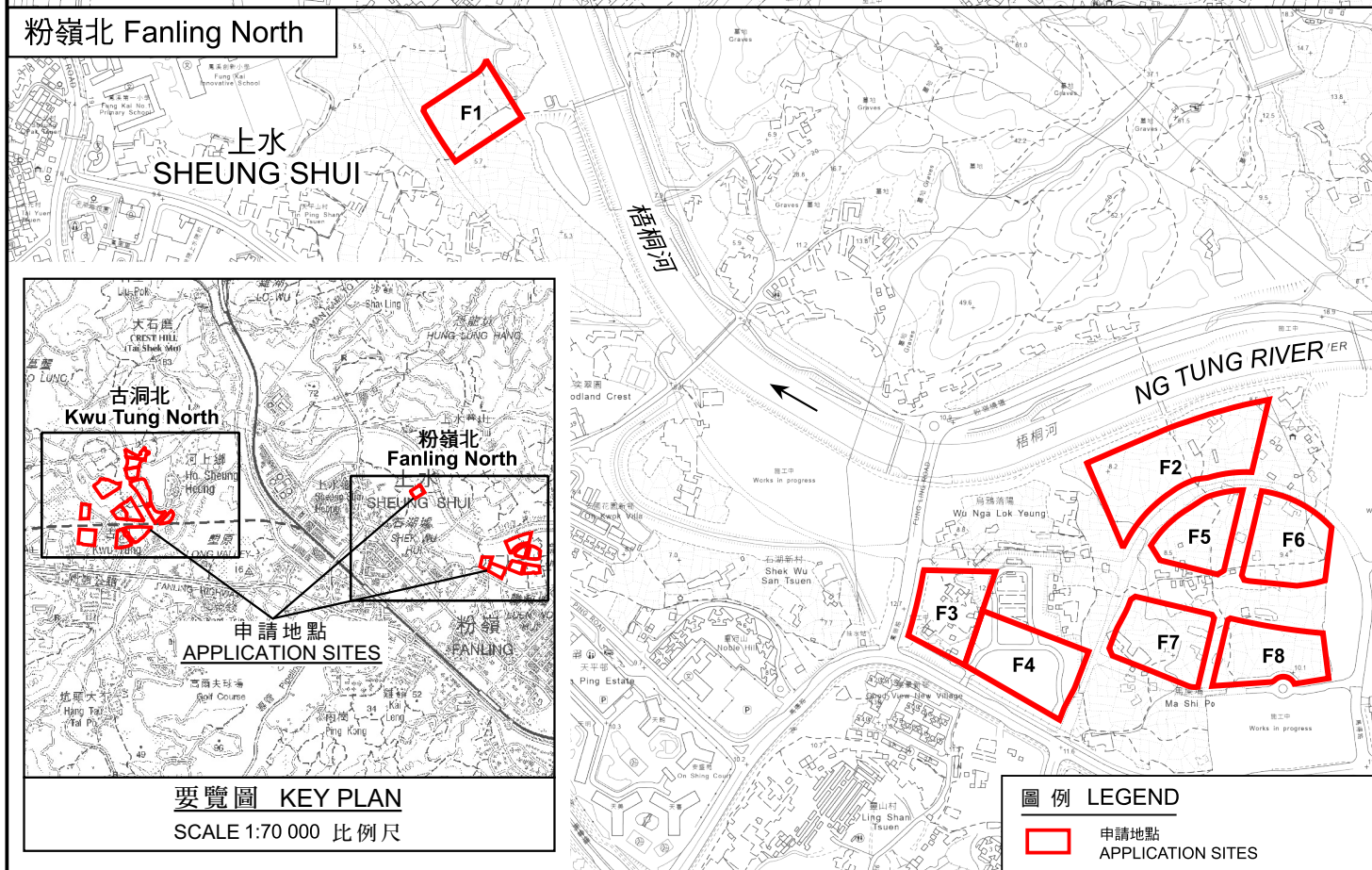
申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/KTN/111

古洞北 Kwu Tung North



粉嶺北 Fanling North



要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1:70 000 比例尺

圖例 LEGEND

申請地點
APPLICATION SITES

本摘要圖於2026年9月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-B及3-SW-A

EXTRACT PLAN PREPARED ON
24.9.2026 BASED ON SURVEY SHEET
No. 2-SE-B & 3-SW-A

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/KTN/111