

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/YL/332**
關於申請編號 A/YL/332 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 10.7.2026
因應於 2026 年 7 月 10 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/YL/332		
Location/address 位置／地址	21-35 Wang Yip Street East, Tung Tau Industrial Area, Yuen Long (Yuen Long Town Lot 362) 元朗東頭工業區宏業東街 21-35 號 (元朗市地段第 362 號)		
Site area 地盤面積	About 約 7,271 sq. m 平方米		
Plan 圖則	Approved Yuen Long Outline Zoning Plan No. S/YL/29 元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/29		
Zoning 地帶	"Residential (Group E)2" 「住宅(戊類)2」		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Flat with Shop and Services, Eating Place and Social Welfare Facility Uses and Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions 擬議分層住宅發展、商店及服務行業、食肆和社會福利設施用途，以及略為放寬 地積比率及建築物高度限制		
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 43,626	About 約 6
	Non-domestic 非住用	About 約 1,600 [#]	About 約 0.22
No. of block 幢數	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 綜合用途	2	
Building height/No. of storeys 建築物高度／ 層數	Domestic 住用	- m 米	

		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Composite 綜合用途	T1 第一座: 108.25 (about 約) T2 第二座: 101.25-108.25 (about 約)	m 米
		T1 第一座: 112.7 (about 約) T2 第二座: 105.7-112.7 (about 約)	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 31	Storey(s) 層 (Including Refuge Floor 包括防火層)
Site coverage 上蓋面積	Domestic 住用部分: Not more than 不多於 33% Non-domestic 非住用部分: Not more than 不多於 92%		
No. of units 單位數目	1,068		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 2,777	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		307
	Private Car Parking Spaces 私家車車位		150
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位		13
	Bicycle Parking Spaces 單車車位		143
	Private Light Bus Parking Space 私家小型巴士車位		1
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		5
	Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位		1
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位		3
Ambulance/Private Light Bus Lay-by 救護車/私家小型巴士 路旁停車處			1

Social welfare facility with Gross Floor Area (GFA) of about 422.1 m² is proposed to be exempted from GFA calculation by the applicant.
申請人擬議把樓面面積約 422.1 平方米的社會福利設施，豁免計入總樓面面積。

* 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.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	<u>Chinese</u> 中文	<u>English</u> 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	☐	☒
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☒
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☒
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☒
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☒
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☐
<u>Reports 報告書</u>		
Planning Statement / Justifications 規劃綱領 / 理據	☐	☒
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	☐	☒
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☒
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☒
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☒
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☒
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☒
<u>Response to Departmental Comments 回應政府部門的意見</u>		
<u>Replacement Pages for Application Form 申請表格的替換頁</u>		
<u>Revised Landscape Proposal 經修訂的景觀建議書</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。



申請地點
Application Site

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2026年7月10日擬備，
所根據的資料為於2026年3月24日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL/29
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.7.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL/29 APPROVED ON 24.3.2026

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/YL/332

SCALE 1:5 000 比例尺
0 100 200
METRES METRES

