

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/KTN/111**
關於申請編號 A/KTN/111 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 22.9.2026
因應於 2026 年 9 月 22 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/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 粉嶺北新發展區規劃區第 10NW（包括粉嶺上水市地段第 307 號）、13E、14W、14S（粉嶺上水市地段第 297 號）、16NW、16NE、16SW、16SE 區；及古洞北新發展區規劃區第 20E、25E、14、22W、22E、26W、26E、15N、15C、15S、23N、23C、23S 區
Site area 地盤面積	About 約 331,632 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 308,056 sq. m 平方米) Fanling North Portion 粉嶺北部分: About 約 102,667 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 79,091 sq. m 平方米) Kwu Tung North Portion 古洞北部分: About 約 228,965 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 228,965 sq. m 平方米)
Plan 圖則	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) 粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5 及古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4
Zoning 地帶	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’ 粉嶺北分區計劃大綱圖：「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)3」、「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」 古洞北分區計劃大綱圖：「住宅(甲類)1」、「住宅(乙類)」、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方
Applied use/ development 申請用途/發展	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 擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許／擬議的私營房屋發展，和在准許私營房屋發展內作擬議「公共車輛總站」、「商店及服務行業」及「食肆」用途

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	FLN OZP: About 約 542,663 KTN OZP: About 約 1,024,170	FLN OZP: About 約 2.62 – 6 KTN OZP: About 約 4.2 – 6
	Non-domestic 非住用	FLN OZP: About 約 82,388 KTN OZP: About 約 48,280	FLN OZP: About 約 1.04 – 1.2 KTN OZP: About 約 0.23 – 1.2
No. of block 幢數	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 綜合用途	-	
Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	-	m 米
		FLN OZP: Not more than 不多於 95 – 135	mPD 米(主水平基準上)
		KTN OZP: Not more than 不多於 85 – 115	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	-	m 米
		FLN OZP: Not more than 不多於 85 – 155	mPD 米(主水平基準上)
		KTN OZP: Not more than 不多於 115 – 130	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
Site coverage 上蓋面積	-		
No. of units 單位數目	22,380 Flats 住宅單位		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	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	-		

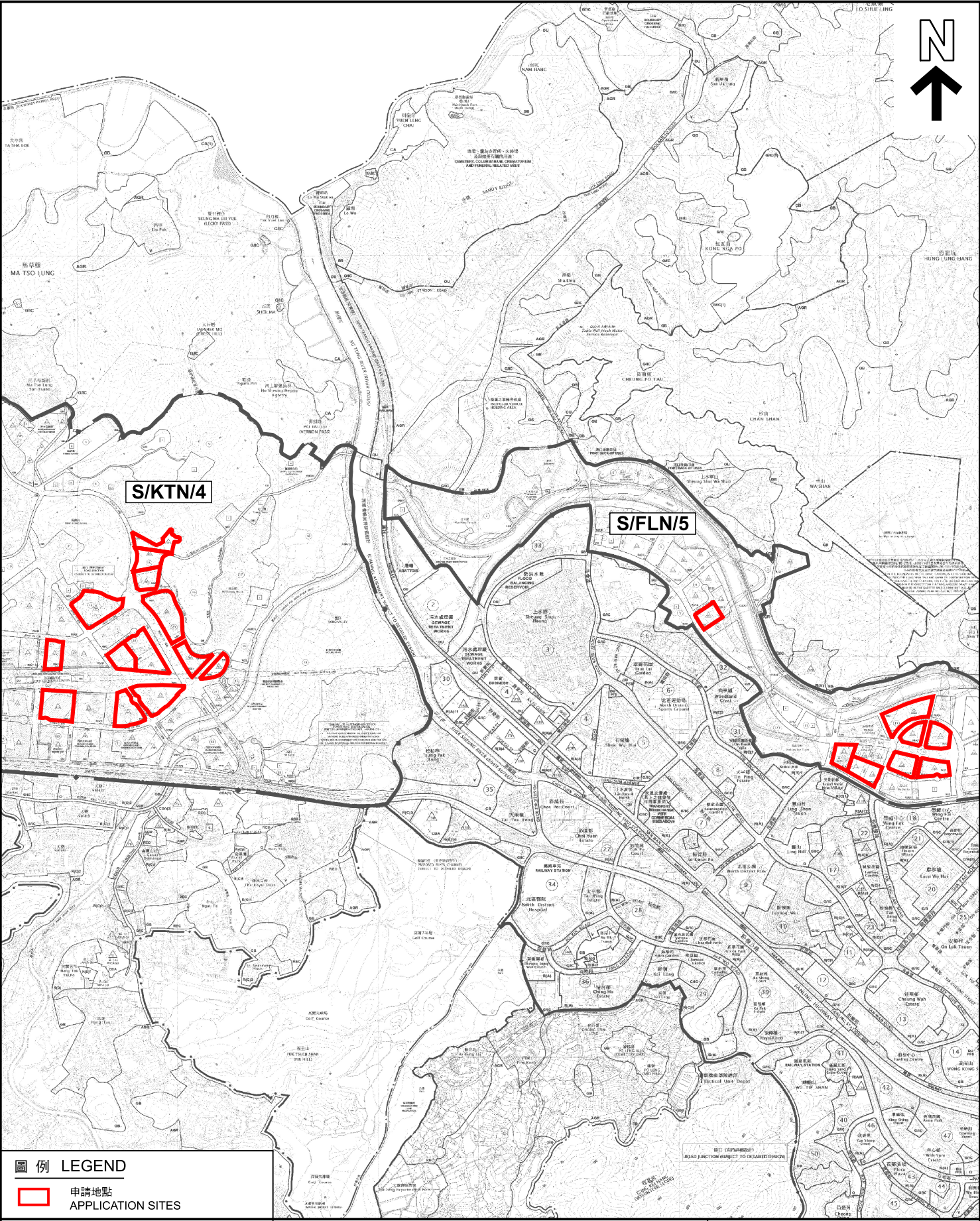
* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

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>Air Ventilation Assessment - Expert Evaluation 空氣流通專家評估</u>		
<u>Visual Appraisal 視覺評估</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。

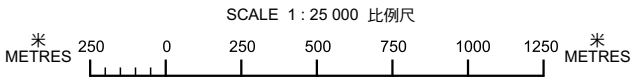


圖例 LEGEND

- 申請地點 APPLICATION SITES

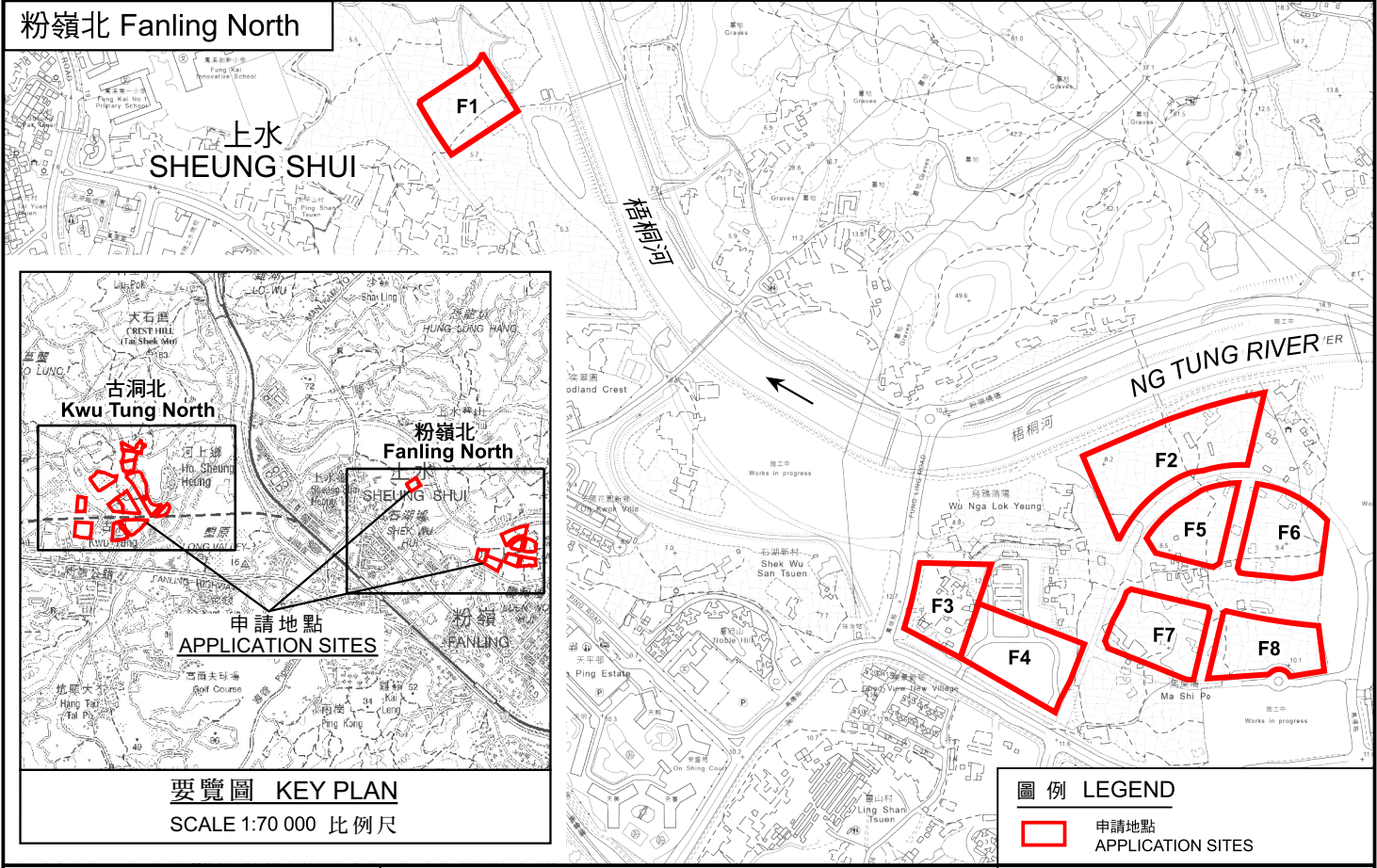
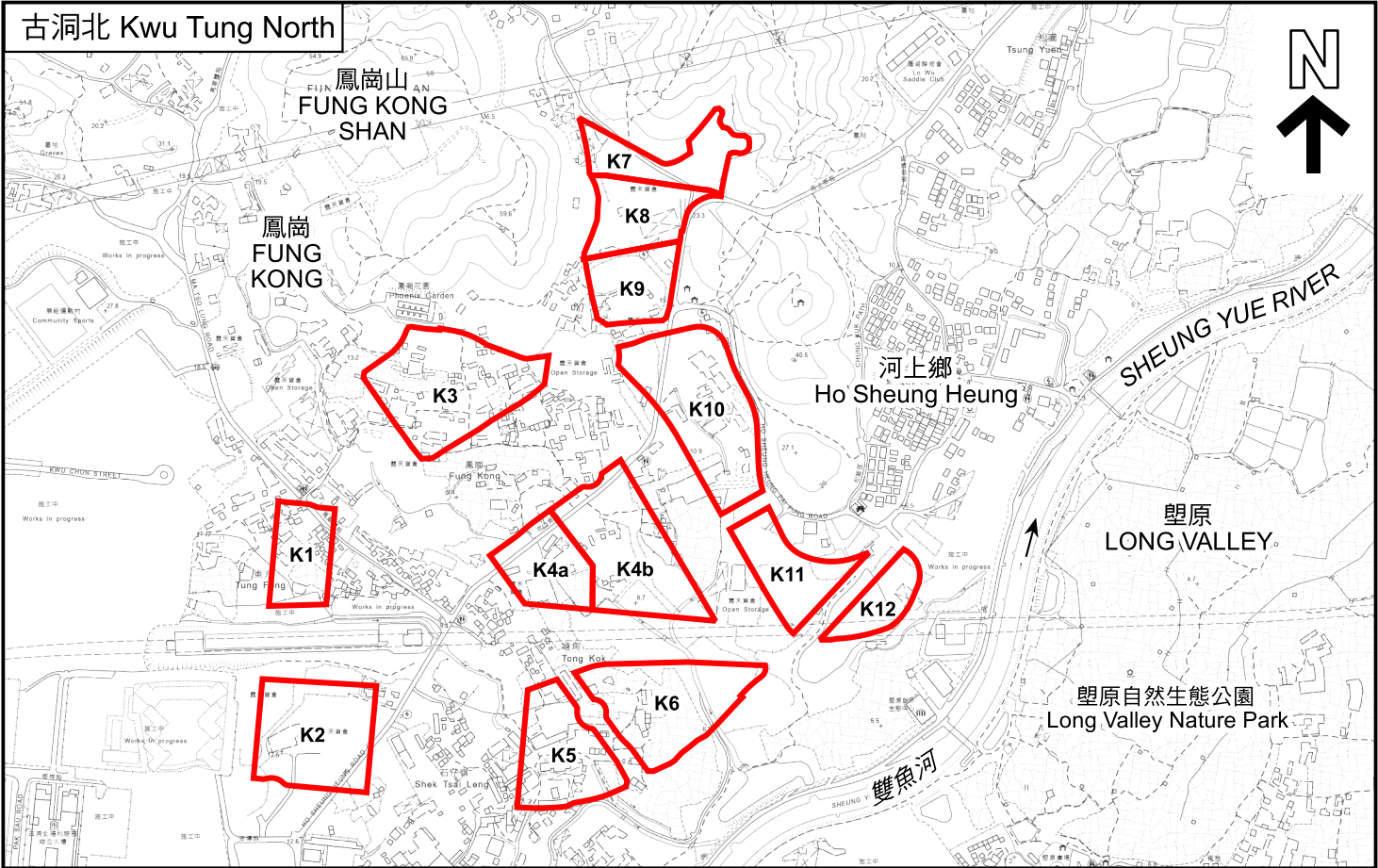
本摘要圖於2026年9月24日擬備，
所根據的資料為於2023年9月19日
核准的分區計劃大綱圖編號S/KTN/4及
2026年5月22日展示的分區計劃大綱圖
編號S/FLN/5
EXTRACT PLAN PREPARED ON
24.9.2026 BASED ON OUTLINE ZONING
PLAN No. S/KTN/4 APPROVED ON
19.9.2023 & S/FLN/5 EXHIBITED ON
22.5.2026

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



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
--	------------------------	---