Broad Development Parameters of the Indicative Development Proposal in Respect of Application No. Y/YL-NTM/5
關乎申請編號 Y/YL-NTM/5 而只作指示用途的擬議發展計劃的概括發展規範

Revised broad development parameters in view of the further information received on 6.11.2026
因應於 2026 年 11 月 6 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	Y/YL-NTM/5		
Location/address 位置／地址	Various Lots in D.D. 105 and adjoining Government land, Ngau Tam Mei, Yuen Long 元朗牛潭尾丈量約份第 105 約多個地段和毗連政府土地		
Site area 地盤面積	About 約 22,294 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 2,849 sq. m 平方米)		
Plan 圖則	Section 12A application 第 12A 條申請 Approved Ngau Tam Mei Outline Zoning Plan No. S/YL-NTM/12 牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12		
	Further information received 接獲進一步資料 Approved San Tin Technopole Outline Zoning Plan No. S/STT/2 新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2		
Zoning 地帶	Section 12A application 第 12A 條申請 "Residential (Group C)" 「住宅(丙類)」		
	Further information received 接獲進一步資料 "Government, Institution or Community", area shown as 'Road' and "Residential (Group A)1" 「政府、機構或社區」、顯示為「道路」的地方及「住宅(甲類)1」		
Proposed Amendment(s) 擬議修訂	To rezone the application site from "Residential (Group C)" to "Residential (Group B)" 把申請地點由「住宅（丙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶		
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 111,470	Not more than 不多於 5
	Non-domestic 非住用	-	-
No. of block 幢數	Domestic 住用	4	
	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
		Not more than 不多於 123.3	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 35 *3* *1*	Storey(s) 層 *Exclude 不包括* *Basement 地庫* *Refuge Floor 防火層*
	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
		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
Site coverage 上蓋面積	About 約 33.3 %		
No. of units 單位數目	1,980 Flats 住宅單位		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 5,544	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(1) Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Bicycle Parking Spaces 單車車位		1,025 561 24 440
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys(1) 上落客貨車位／停車處總數(1) Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位		4 4

(1) Excludes 20 visitor car parking spaces; 4 loading/unloading bays for shared use of coach bus and heavy goods vehicle; and 5 private car pick-up/drop-off space assumed to be provided within the proposed indoor sports centre to be developed by the Government within the Site.
不包括假設設置於申請地點內由政府興建的擬議室內體育館內的 20 個訪客車位；4 個旅遊巴及重型貨車共用的上落客貨車位；及 5 個私家車上落客車位。

* 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.

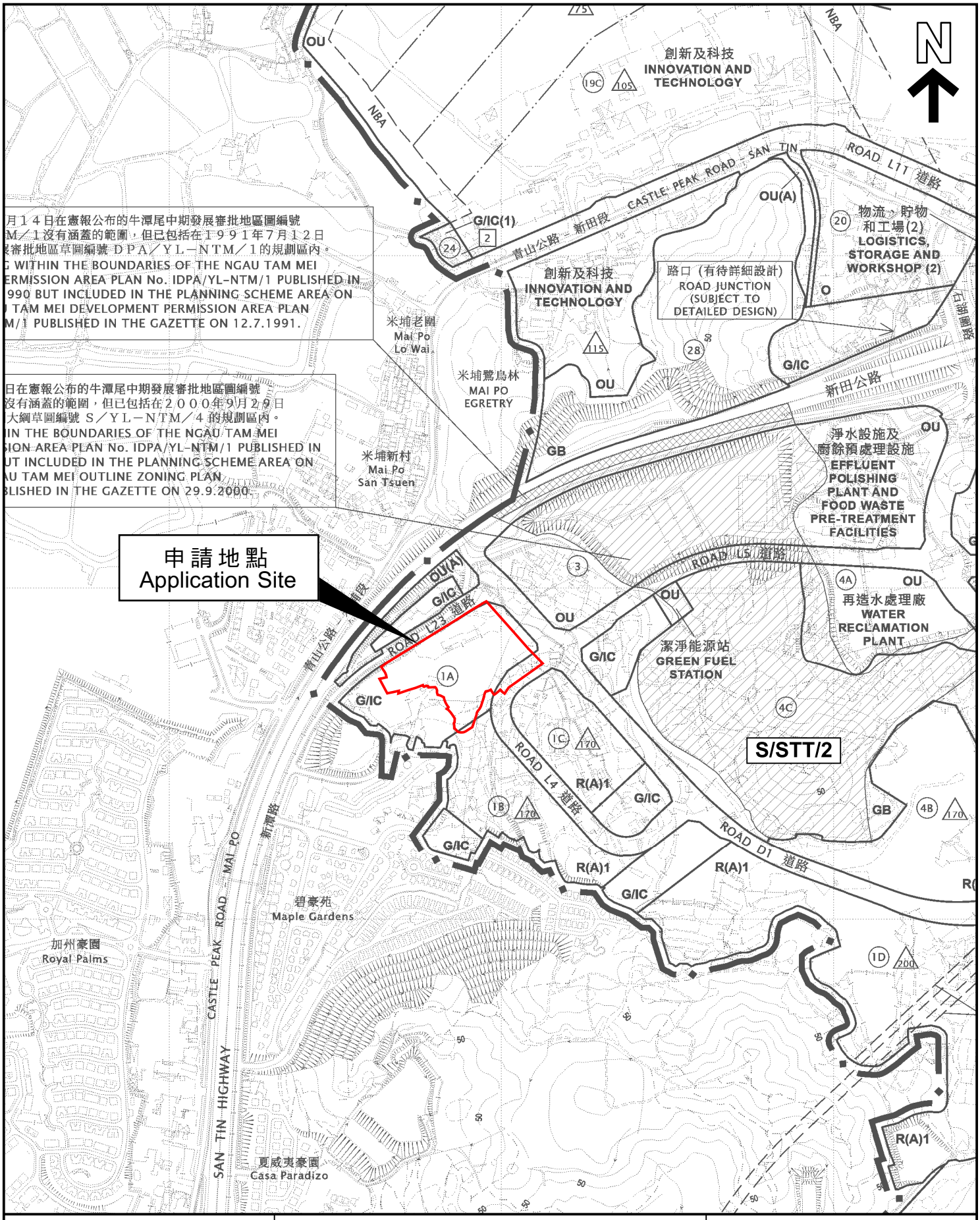
Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件

	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
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）	☐	☐
Reports 報告書		
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）	☐	☑
Response-to-Comment Table 回應部門意見表		
Traffic Sensitivity Test 交通敏感度測試		
Study on Existing Public Transport Service 現有公共交通服務的研究		

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。



月１４日在憲報公布的牛潭尾中期發展審批地區圖編號
M／１沒有涵蓋的範圍，但已包括在１９９１年７月１２日
展審批地區草圖編號 ＤＰＡ／ＹＬ－ＮＴＭ／１的規劃區內。
G WITHIN THE BOUNDARIES OF THE NGAU TAM MEI
ERMISSION AREA PLAN No. IDPA/YL-NTM/1 PUBLISHED IN
990 BUT INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON
TAM MEI DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN
M/1 PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 12.7.1991.

日在憲報公布的牛潭尾中期發展審批地區圖編號
沒有涵蓋的範圍，但已包括在２０００年９月２９日
大綱草圖編號 Ｓ／ＹＬ－ＮＴＭ／４的規劃區內。
IN THE BOUNDARIES OF THE NGAU TAM MEI
SION AREA PLAN No. IDPA/YL-NTM/1 PUBLISHED IN
UT INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON
AU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN
BLISHED IN THE GAZETTE ON 29.9.2000.

本摘要圖於2026年11月10日擬備，
所根據的資料為於2024年9月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/STT/2
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/STT/2 APPROVED ON 17.9.2024

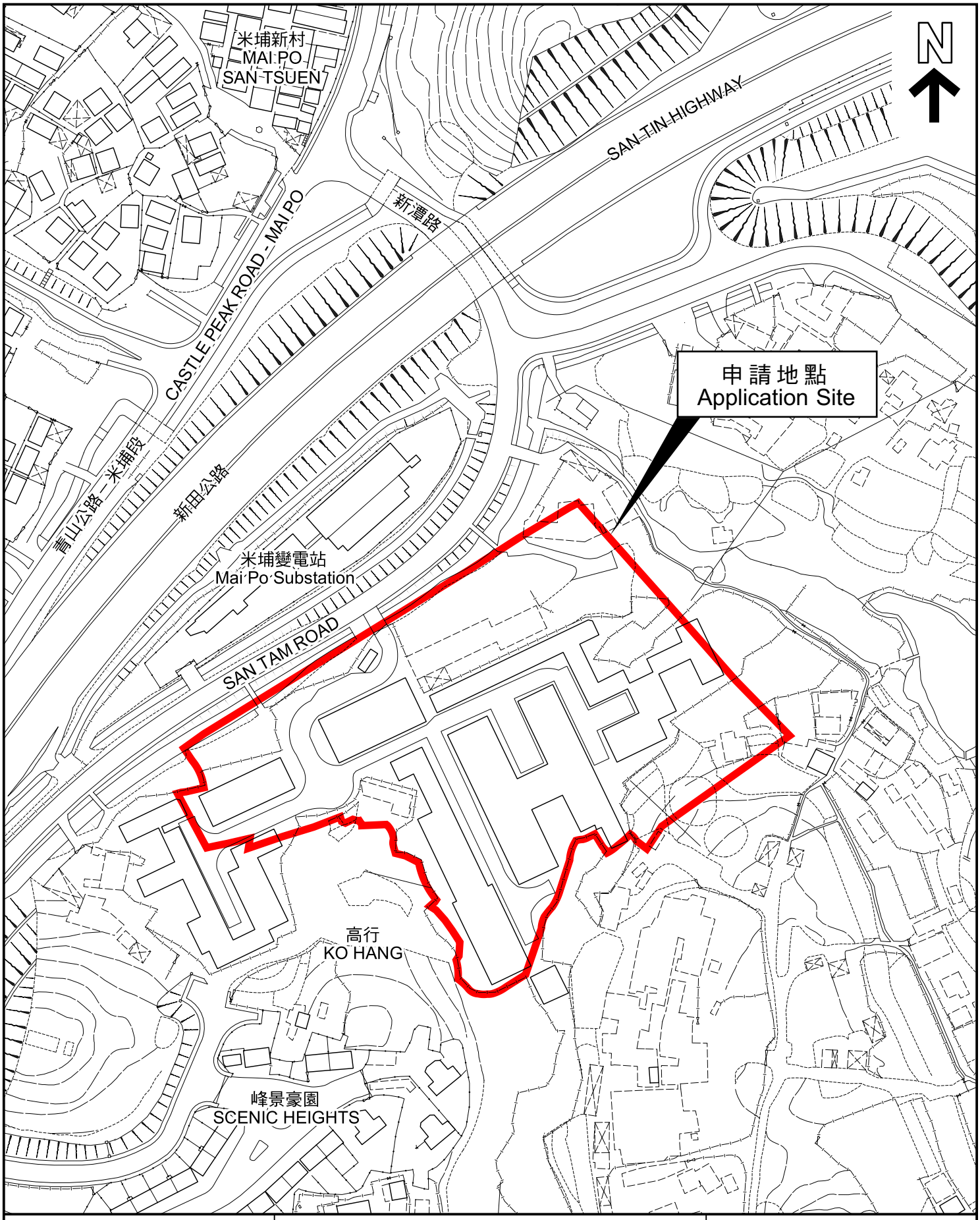
位置圖 LOCATION PLAN

SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 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.
Y/YL-NTM/5



本摘要圖於2026年11月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-12A 及 12C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-12A & 12C

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.
Y/YL-NTM/5

申請編號 Application No. : Y/YL-NTM/5

備註 Remarks

申請人呈交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的環境評估、交通敏感度測試及現有公共交通服務的研究。

The applicant submitted further information including a response-to-comment table, revised Environmental Assessment, Traffic Sensitivity Test and Study on Existing Public Transport Service.

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.