

**Broad Development Parameters of the Indicative  
Development Proposal in Respect of Application No. Y/YL-NTM/5**  
**关于申请编号 Y/YL-NTM/5 而只作指示用途的拟议发展计划的概括发展规范**

Revised broad development parameters in view of  
the further information received on 11.11.2022  
因应于 2022 年 11 月 11 日接获的进一步资料而修订的概括发展规范

|   |   |                 |                     |
|---|---|-----------------|---------------------|
| Application No.<br>申请编号                                   | Y/YL-NTM/5  |                 |                     |
| Location/address<br>位置/地址                                 | Various Lots in D.D. 105 and adjoining Government land, Ngau Tam Mei, Yuen Long<br>元朗牛潭尾丈量约份第 105 约多个地段和毗连政府土地          |                 |                     |
| Site area<br>地盘面积   | About 约 22,294 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地<br>约 2,849 sq. m 平方米)                                |                 |                     |
| Plan<br>图则  | Approved Ngau Tam Mei Outline Zoning Plan No. S/YL-NTM/12<br>牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12                                 |                 |                     |
| Zoning<br>地带  | "Residential (Group C)"<br>「住宅(丙类)」   |                 |                     |
| Proposed<br>Amendment(s)<br>拟议修订                          | To rezone the application site from "Residential (Group C)" to "Residential (Group B)"<br>把申请地点由「住宅(丙类)」地带改划为「住宅(乙类)」地带 |                 |                     |
| Gross floor area<br>and/or plot ratio<br>总楼面面积及/<br>或地积比率 |   | sq. m<br>平方米    | Plot ratio<br>地积比率  |
|   | Domestic<br>住用  | About 约 111,470 | Not more than 不多於 5 |
|   | Non-domestic<br>非住用   | -               | -                   |
| No. of block<br>幢数  | Domestic<br>住用  | 4               |                     |
|   | Non-domestic<br>非住用   | -               |                     |
|   | Composite<br>综合用途   | -               |                     |

|  |   |                         |   |
|--|---|-------------------------|---|
| Building height/No. of storeys<br>建筑物高度/层数                           | Domestic<br>住用  | -                       | m 米   |
|  |   | Not more than 不多於 123.3 | mPD 米(主水平基准上)   |
|  |   | Not more than 不多於 35    | Storey(s) 层<br>Exclude 不包括<br>Basement 地库<br>Refuge Floor 防火层 |
|  | Non-domestic<br>非住用   | -                       | m 米   |
|  |   | -                       | mPD 米(主水平基准上)   |
|  |   | -                       | Storey(s) 层   |
|  | Composite<br>综合用途   | -                       | m 米   |
|  |   | -                       | mPD 米(主水平基准上)   |
|  |   | -                       | Storey(s) 层   |
| Site coverage<br>上盖面积  | About 约 33.3 %  |                         |   |
| No. of units<br>单位数目   | 1,980 Flats 住宅单位  |                         |   |
| Open space<br>休憩用地   | Private 私人  | Not less than 不少於 5,544 | sq. m 平方米   |
|  | Public 公众   | -                       | sq. m 平方米   |
| No. of parking spaces and loading / unloading spaces<br>停车位及上落客货车位数目 | Total no. of vehicle spaces 停车位总数                                   |                         | 914   |
|  | Private Car Parking Spaces 私家车车位                                    |                         | 856   |
|  | Motorcycle Parking Spaces 电单车车位                                     |                         | 20  |
|  | Bicycle Parking Spaces 单车车位   |                         | 38  |
|  | Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys<br>上落客货车位/停车处总数 |                         | 4   |
| Heavy Goods Vehicle Spaces 重型货车车位                                    |   | 4                       |   |

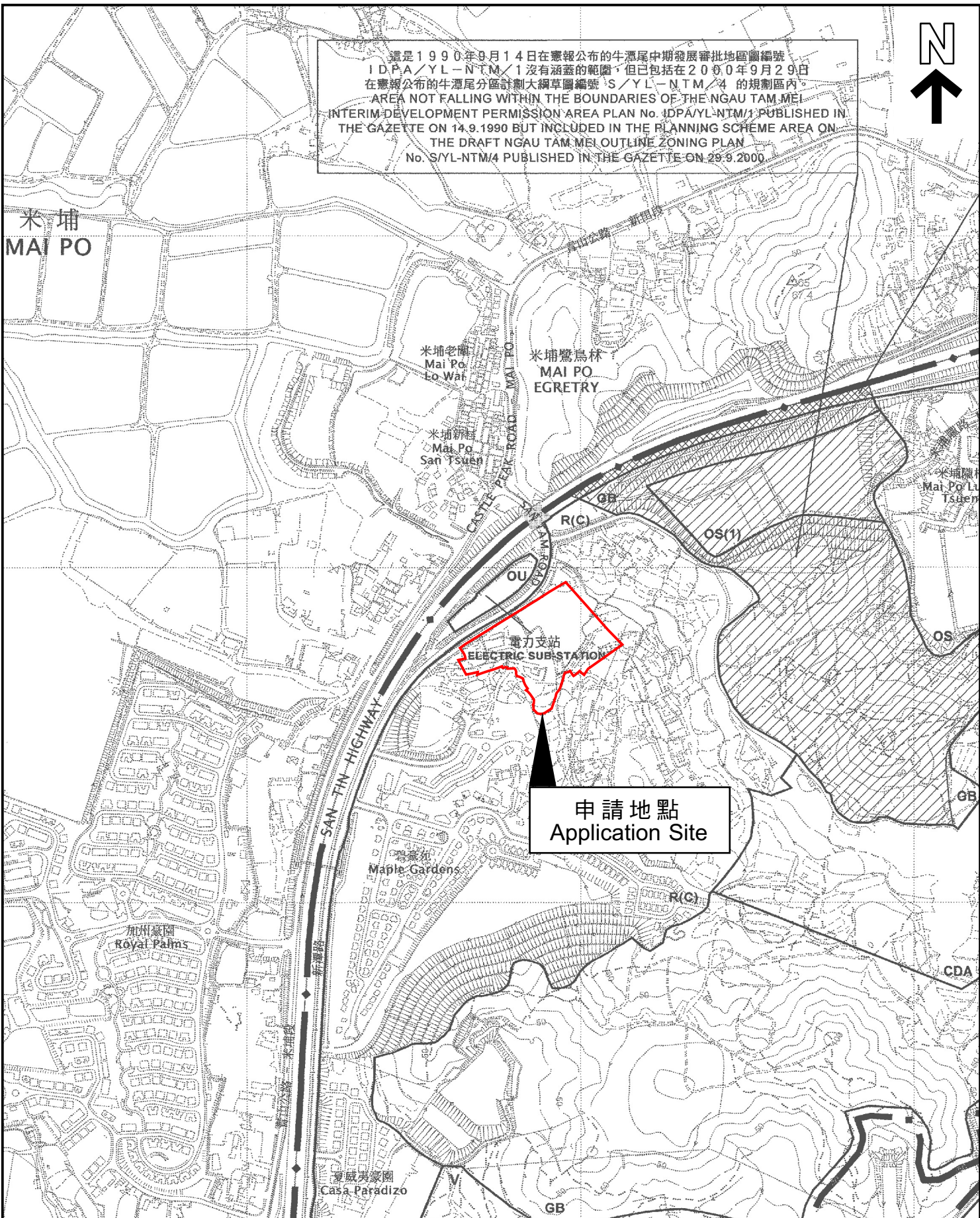
\* 有关资料是为方便市民大众参考而提供。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。

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.

| <b>Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的图则、绘图及文件</b>                       |                          |                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
|  | <u>Chinese</u><br>中文     | <u>English</u><br>英文                |
| <b><u>Plans and Drawings 图则及绘图</u></b>   |                          |                                     |
| Master layout plan(s)/Layout plan(s) 总纲发展蓝图／布局设计图                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Block plan(s) 楼宇位置图  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Floor plan(s) 楼宇平面图  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Sectional plan(s) 截视图  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Elevation(s) 立视图   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Photomontage(s) showing the proposed development 显示拟议发展的合成照片                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 园境设计总图／园境设计图                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Others (please specify) 其他（请注明）  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b><u>Reports 报告书</u></b>  |                          |                                     |
| Planning Statement / Justifications 规划纲领 / 理据                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 环境评估（噪音、空气及／或水的污染） | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Traffic impact assessment (on vehicles) 就车辆的交通影响评估                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影响评估                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Visual impact assessment 视觉影响评估  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Landscape impact assessment 景观影响评估   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tree Survey 树木调查   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Geotechnical impact assessment 土力影响评估  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Drainage impact assessment 排水影响评估  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Sewerage impact assessment 排污影响评估  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Risk Assessment 风险评估   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Others (please specify) 其他（请注明）  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <u>Revised Drainage Impact Assessment 经修订的排水影响评估</u>                             |                          |                                     |
| <u>Replacement pages of Environmental Assessment 环境影响评估替代页</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。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。



這是1990年9月14日在憲報公布的牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1 沒有涵蓋的範圍，但已包括在2000年9月29日 在憲報公布的牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4 的規劃區內。  
 AREA NOT FALLING WITHIN THE BOUNDARIES OF THE NGAU TAM MEI INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN No. IDPA/YL-NTM/1 PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 14.9.1990 BUT INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON THE DRAFT NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-NTM/4 PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 29.9.2000

米埔  
MAI PO

米埔老圍  
Mai Po Lo War

米埔鷺鳥林  
MAI PO EGRETRY

米埔新圍  
Mai Po San Tsuen

米埔圍  
Mai Po Lu Tsuen

電力支站  
ELECTRIC SUBSTATION

申請地點  
Application Site

楓家苑  
Maple Gardens

加州豪園  
Royal Palms

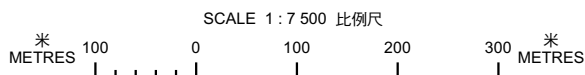
夏威夷家園  
Casa Paradizo

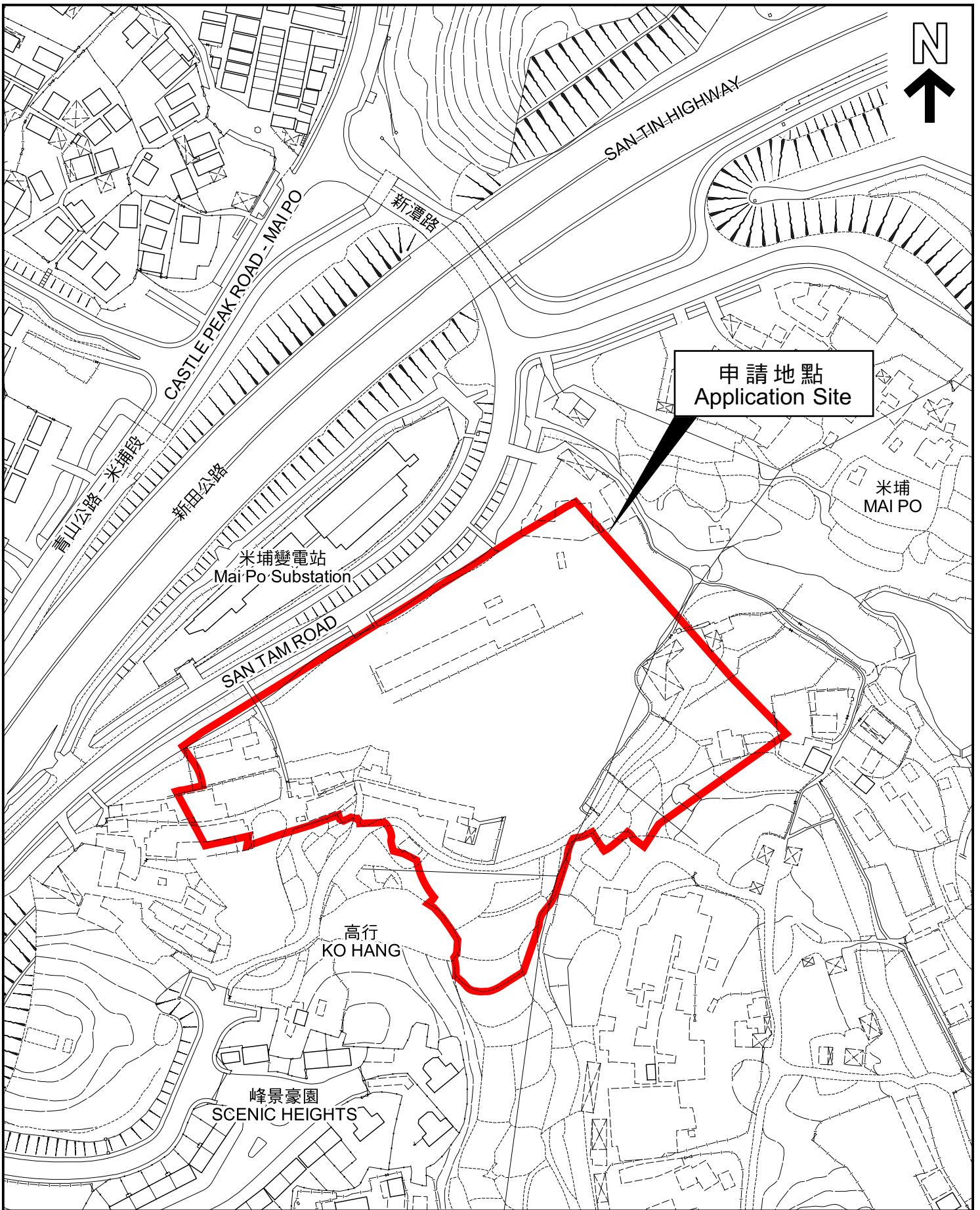
位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2022年11月21日擬備，  
 所根據的資料為於2006年12月5日  
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-NTM/12  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.11.2022  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/YL-NTM/12 APPROVED ON 5.12.2006

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





申請地點  
Application Site

平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2022年11月21日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
2-SE-12A 及 12C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.11.2022  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
2-SE-12A & 12C

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、環境影響評估替代頁及經修訂的排水影響評估。

The applicant submitted further information including a table of responses to departmental comments, replacement pages of environmental impact assessment and revised drainage impact assessment.

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.