



北斗七星花園 Villa Big Dipper



西貢大網仔，仁義路，大埗仔村
Lot 36SA, 36SB & 36RP in DD256

S12A 申請報告書
Proposal of S12A

21-10-2022 Rev

西貢大網仔, 仁義路
大埗仔村

Lot 36SA, 36SB & 36RP in DD256

更改規劃申請
S12A Application

目錄

- (1) 引言
- (2) 位置
- (3) 現時規劃
- (4) 申請更改規劃
- (5) 擬議興建
- (6) 環保及現有樹木及品種
- (7) 道路及公共交通工具
- (8) 公共設備供應
- (9) 污水處理
- (10) 文化遺產
- (11) 水質影響
- (12) 附近物業發展規劃參考
- (13) 自然景觀損害研究
- (14) 發展與自然保育區緩衝區
- (15) 雀鳥物種及昆蟲影響
- (16) 總結

(1) 引言 Whereby



該申請土地位於西貢大網仔，仁義路，大埗仔村，由三個地段組成，分別是 Lot 36SA, 36 SB 及 36RP in DD256. 是位於政府的集体官批 Block Brown Lessees 1989 年的認可村落 DD256 的農地，該三個地段合共土地面積約為 1,996sq. m，申請人想更改現有土地用途由綠化地帶改為住宅(丙類)1，按照住宅(丙類)1 現行規劃地積比率 0.5 計算，擬議總樓面面積為 998sq. m，以覆蓋率不多於 40%計算，擬議建築覆蓋面積為 655.8sq. m，申請人設計為 7 座低密度住宅，平均每個單位面積為 142.57sq. m.

按照大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4 的規劃目前用途為 Green Belt 綠化地帶，而上述地段目前是以坑鐵板及一些臨時搭建物料用作農住構築物及種植有机蔬菜及園林樹木花朵與戶外仿古石頭擺品。為了配合 S12A 的申請，這些臨時搭建物現由申請人開始進行清拆，預計將會於 2023 年也即是農曆新年左右清除。

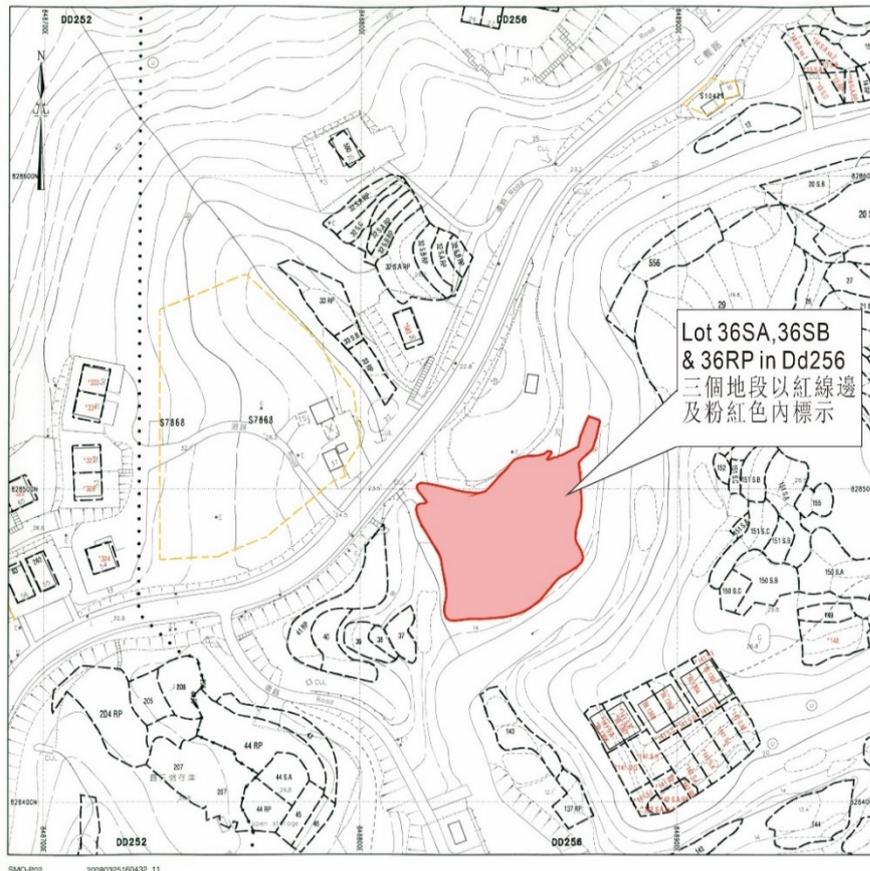
該地段目前登記業主是 Key Fortune Development Ltd. 於 2003 年購入，據了解是用作土地開發儲備，但因長期沒有鑑管而被申請人一直佔用。並且已佔用了超過 12 年，故登記業主在法理上已無法把該土地收回，唯有在近期和申請人達成協議及共識，由申請人以協商的金額來給予業主日後補償，故業主也樂意並同意召開公司董事會議後，以書面授權予申請人可以全權向政府及有關部門按照申請人的需要向政府包括城市規劃委員會申請土地更改用途，現申請人希望把該土地更改為低密度住宅(丙類)1 / R(C)1 而詳細的申請資料及預算的規劃圖則將在本申請報告書內詳述。

This Application is consisting of three lots: - Lot 36SA, 36SB & 36RP in DD256 Tai Po Tsai Village, Yan Yee Road, Tai Mong Tsai where the 3 Lots are old schedule lot from Government Block Crown Lessees of DD256 and is one of Government recognized Village from Year 1898. The total area of the 3 Lot is 1996sq.m (about). According to the Tsam Chuk Wan Outline Zoning Plan No. S/SK-TMT/4, the present usage of the Land Status is “Green Belt” The Applicant proposed to apply S12A to change the existing usage from Green Belt to R(C)1 and according to the calculation Guideline of R(C)1, the maximum plot ratio is 0.5 and that the proposed GFA is 998sq.m, the maximum Site Coverage is 40% and the proposed Site Coverage area is 655.8sq.m. The Master Layout Design Plan shows that 7nos, of House are proposed to build with average unit size is 142.57 sq.m

The existing Lots have some temporary structures with temporary materials of steel plates and steel hoarding for the use of Agriculture Domestic House and Organic farming of vegetables, flowers and some Trees and imitation of antique Stone artifacts for exterior Gardening Decoration Feature. Removal of all existing temporary structures are processing by the applicant and before the Chinese New Year of 2023.

The registered owner is “Key Fortune Development Ltd” that has been purchased the said Application Lots at year 2003 and it seems that the registered owner who purchasing is for land is only for land reserving purpose. However, ever since the owner fails to look after the lots and just leave it vacant and has been occupying by the Applicant for over 12years and according to the Law of Adverse Possession, the owner cannot take back the lands and finally both owner and the applicant reached an agreement and the applicant willing to compensate an agreed amount to the owner and with written authorization letter to approve the applicant to apply of S12A from Green Belt to R(C)1.

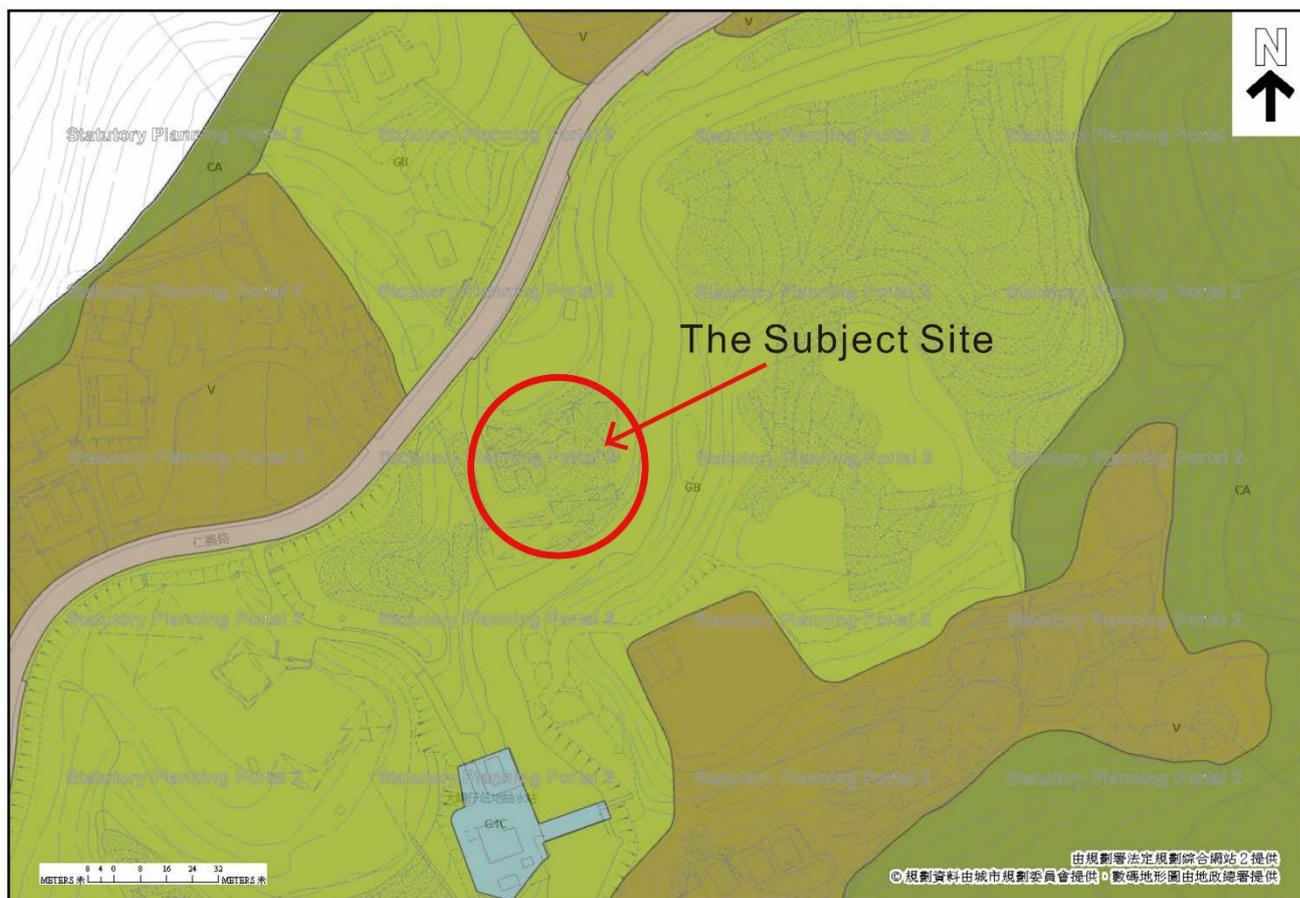
(2) 位置



該申請地段位於西貢大網仔，仁義路，大埗仔村，DD256，上圖為測繪處的 1:1000 Lot Index Plan 以紅色邊線及粉紅色內標示，由三個地段組合，分別是 Lot 36SA, 36SB 及 36RP in DD256. 更有放大圖展示地段號碼圖供參考. 由大網仔路駕車進入仁義路後直行就可抵達大埗仔村，全程來回雙程政府車路，各有約三米左右闊雙線行車路，足夠標準的消防或救護車行駛，整段車路均有政府街燈，更有政府及各私營或公營設施如食水，電力供應及電話寬頻等，附近更有不少小型屋苑群發展，故該區已相當成熟及具備發展潛力.

(3) 現時規劃

該申請項目現時位於”大網仔及斬竹灣分區大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4，下圖以紅圈位置按照該規劃用地目前是綠化地帶 Green Belt.



該申請土地現時規劃在規劃憲報內的用途及詳情以下:-

- 10 -

S/SK-TMT/4

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

*「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

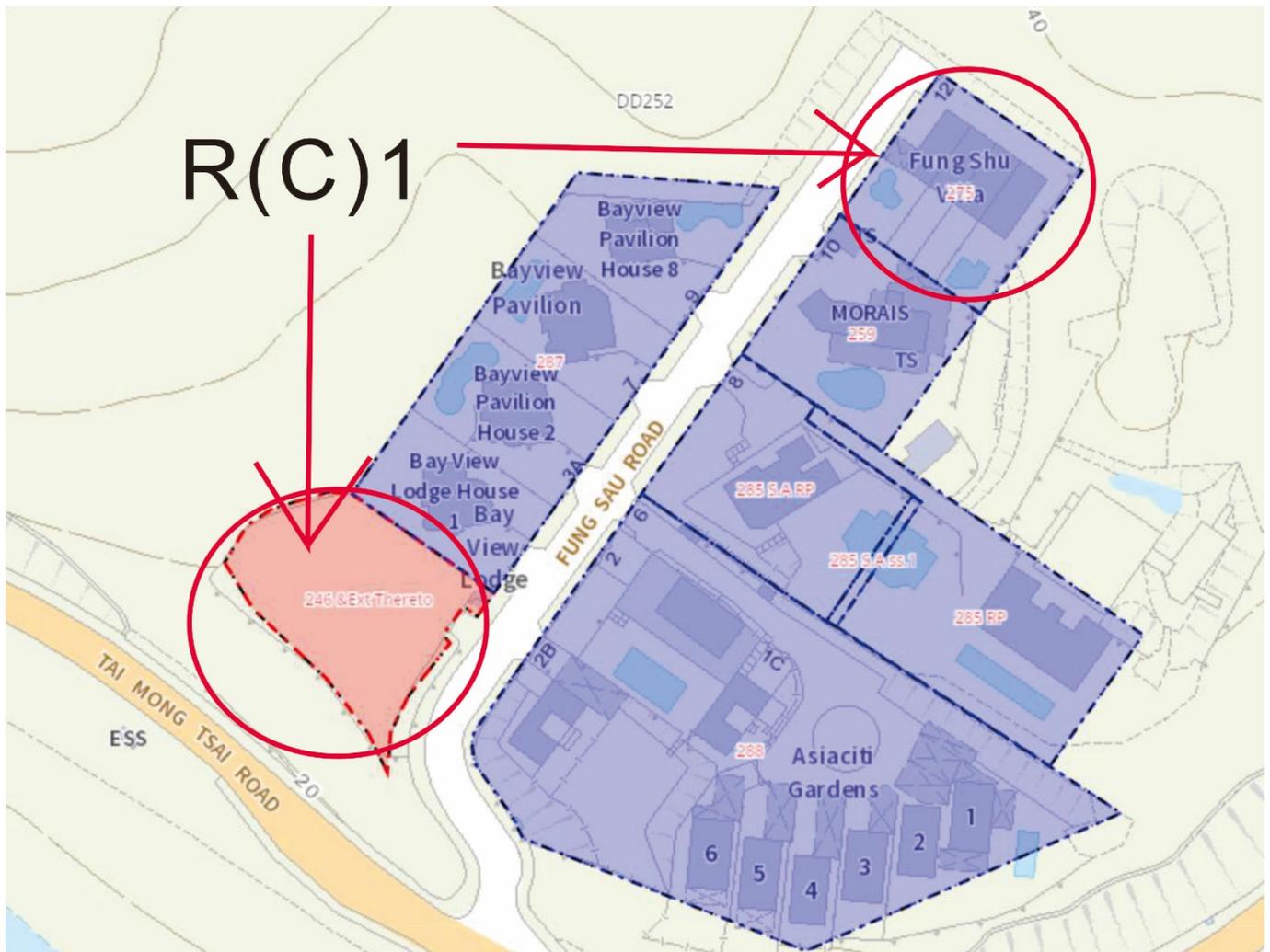
規劃意向

(請看下頁)

(4) 申請更改規劃

目前該申請之地段在政府大綱圖是 Green Belt 綠化地帶，而該大綱圖是由 2000 年開始進行諮詢及修訂，並最後於 2008 年完成，距今已有 14 年，其間整個西貢區尤其是該區附近已有很多機建及配套等大改進，尤其是整段車路都有正常可供大型車輛及消防緊急車輛寬闊，更有良好道路配套及路燈設備等，故目前的規劃對該申請地段已有点過時及追上現時社會對土地資源善用的方向，更可以說是土地浪費。

申請人查閱現有的斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/在圖中找到三個 R(C)1 的地段，第一個位於鳳秀路一號，Lot 246 & Extension in DD252 . 是下圖粉紅色的位置，而另一個是在上面的地段是 Lot 275 in DD252



Lot246 & Extension DD252，及 Lot 275 DD252 均是在同一大綱圖中被規劃為 R(C)1，故也有著相約的條件。

按照政府的現時發展大綱圖，就最少有三個以紅色圈標示地段被規劃為 R(C)1，因此本申請也不是甚麼突破也有前科可參考。



(5) 擬議興建

申請人參考在同一張斬竹灣大綱圖中的相近規劃用地中，也細心研究後，認為本申請的地段也有足夠及相近條件，故想善用現有土地資源來申請 S12A 把該三個地段的規劃用途改為低密度住宅(丙類)1 R(C)1

由於申請人比較喜歡較多園林花園地，故就算以 R(C)1 即 0.5 來申請，也只不過是 25% Site Coverage 的覆蓋建築面積。以目前土地面積 1,996sq. m 及以 R(C)1 規格來計算，是以一層開敞式停車場，並在上蓋建兩層住宅，合共總樓面面積 GFA 為 998 sq. m，故覆蓋面積為 499sq. m 對於該三個合併地盤面積，可以說是一個極細的蚊形發展。

申請人參考過 R(C)1 的最高 40% Site Coverage 後，在設計上，以特大環保露台設計，每座有四米長的露台，故七座經計算後的合共露台面積也只不過是 156.8sq. m 七座物業覆蓋面積及環保露台加起來，總覆蓋面積也只是 655.8sq. m 與總土地面積來計算也只有 33% 與現時大綱規劃憲報內有關低密度用地規劃由 R(C)1 至 R(C)3 都以最高 40% 的覆蓋率

來規限計算，故以 1996sq. m X 40% 是 798. 4sq. m 相對申請人在設計上的總覆蓋面積 655. 8sq. m 還差很遠及未超過可許可的總覆蓋率 40%。況且，申請人對 R(C)1 並以 0.5 來規限的對比，尚有 67% 約 1, 337sq. m 的餘地來作種植樹木及休憩的空地，故相對來說就更能有效地發揮保育及發展平衡。

此外，申請人並非甚麼大型地產發展商，申請人有五個子女，加上年紀也六十二了，更憂慮現今的經濟下，他的子女就算大學畢業也極難支持高昂的樓价，既然有條件擁有這土地，就希望在有生之年能把這個小型的家族小區來給予每個子女都能有一座理想的住宅，好讓他們結婚後也能共同維繫在這個家族的小屋苑，而非用作出售來賺錢更不是甚麼地產霸權人士。

申請人更對華夏的風水及天象有著濃厚的研究興趣，故想以北斗七星的概念來作整體規劃建造，北斗七星更是一個可以在春夏秋冬指著不同方位來給世人指引，這也好像申請人以這個北斗七星花園來給他的子女後人來一個正面及有意義的人生指引，故整個發展規劃是以北斗七星概念來作前後方位如北斗七星般排位。

有關本申請 S12A 所涉及建造七座低密度住宅的樓面面積及覆蓋面積及每座的面積等等，申請人以下頁的表格運算來給分拆如下：-

Lot 36SA, 36SB & 36 RP in DD256
S12A R(C) 1 申請土地規劃計算表

土地總面積	: 1996sq. m
申請更改規劃	: R(C) 1
地積比率	: 0.5
可建總樓面面積	: 998sq. m
覆蓋率	: 33%
可建建築覆蓋面積	: 655.8sq. m
住宅建築座數	: 7 座
平均每個單位面積	: 142.57sq. m

詳情

一號屋面積及尺寸 : 長 12.74m X 濶 6.2m =79sq. m (覆蓋面積)
一號屋兩層合共總樓面面積: 158sq. m(GFA)

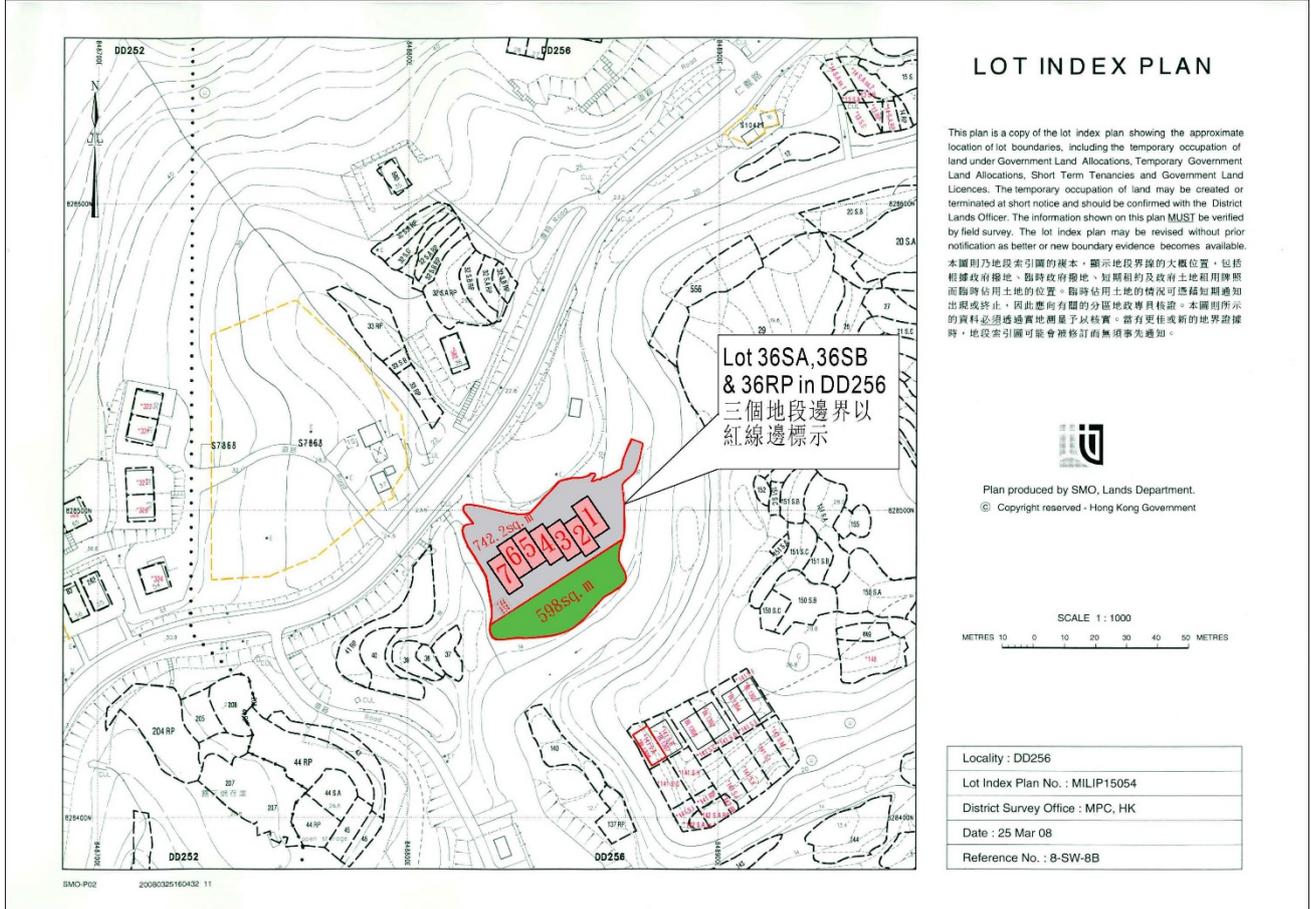
二號屋至七號屋面積及尺寸: 長 12.73m X 濶 5.5m=70sq. m(覆蓋面積)
二至七號屋兩層合計每座總樓面面積: 140sq. m(GFA)
2 至 7 號屋六座合共總樓面面積 GFA : 840sq. m

六座覆蓋面積為: 420sq. m + 一號屋覆蓋面積 79sq. m 七座合共=499sq. m
一至七號屋合共總樓面面積: 998sq. m (0.5)

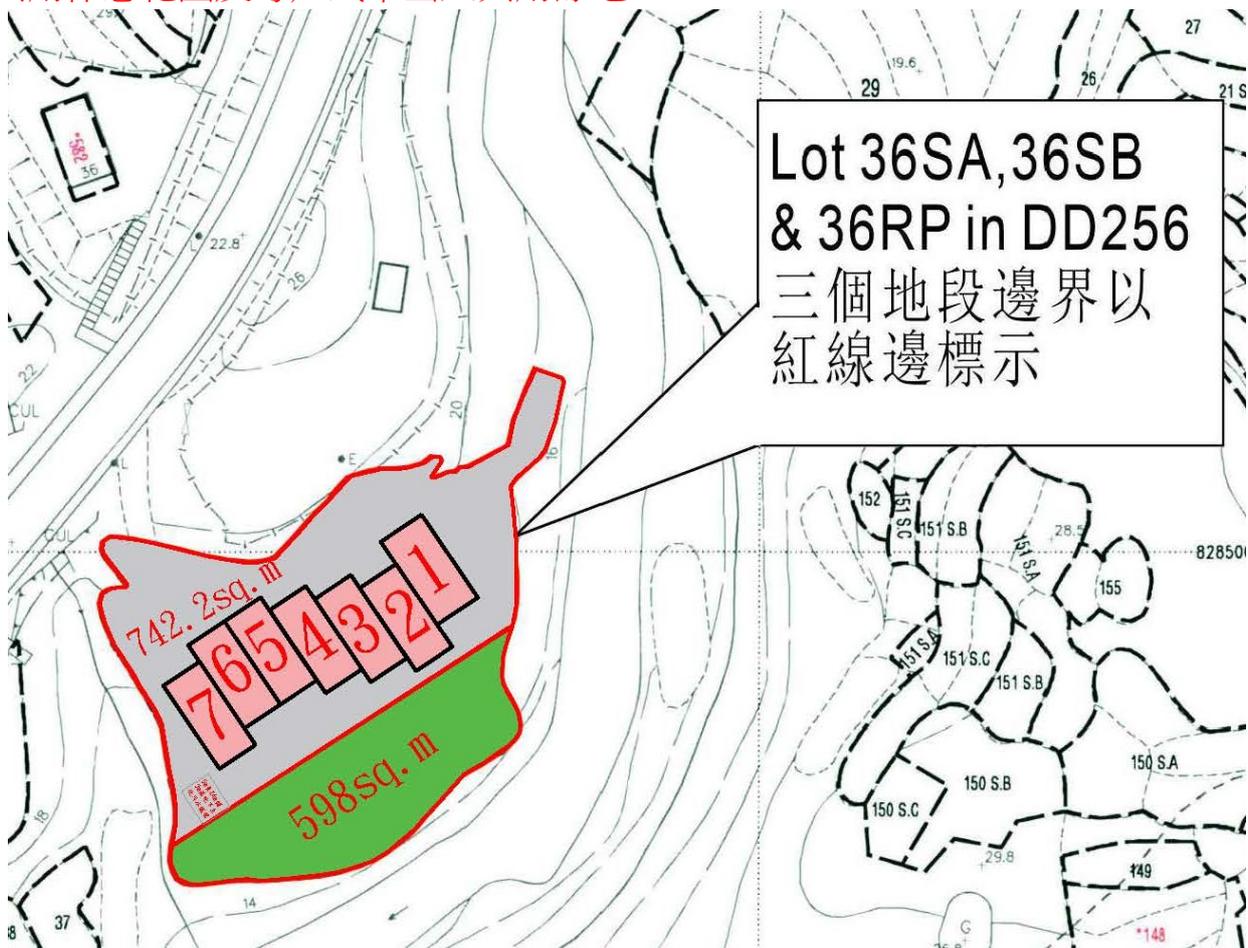
環保大露台

一號屋環保大露台 : 4m X 6.2m=24.8sq. m
二至七號屋環保大露台: 4m X5.5m=22sq. m (每座)
六座合共露台面積 : 22sq. m X 6 座=132sq. m
七座露台合共覆蓋面積: 156.8sq. m
七座覆蓋建築面積+七座露台面積= 499sq. m +156.8sq. m =655.8sq. m
以覆蓋率 40%上限計算: 1996sq. m X 40% =798.4sq. m 故與 655.8sq. m
相比還差 142.6sq. m
整體綠化餘地=1996sq. m - 跌級前花園 598sq. m - 七座物業覆蓋面積及
環保大露台合共面積 655.8sq. m 尚有 742.2sq. m 餘地, 覆蓋率計算也只是
33% 尚未超出上限 40%

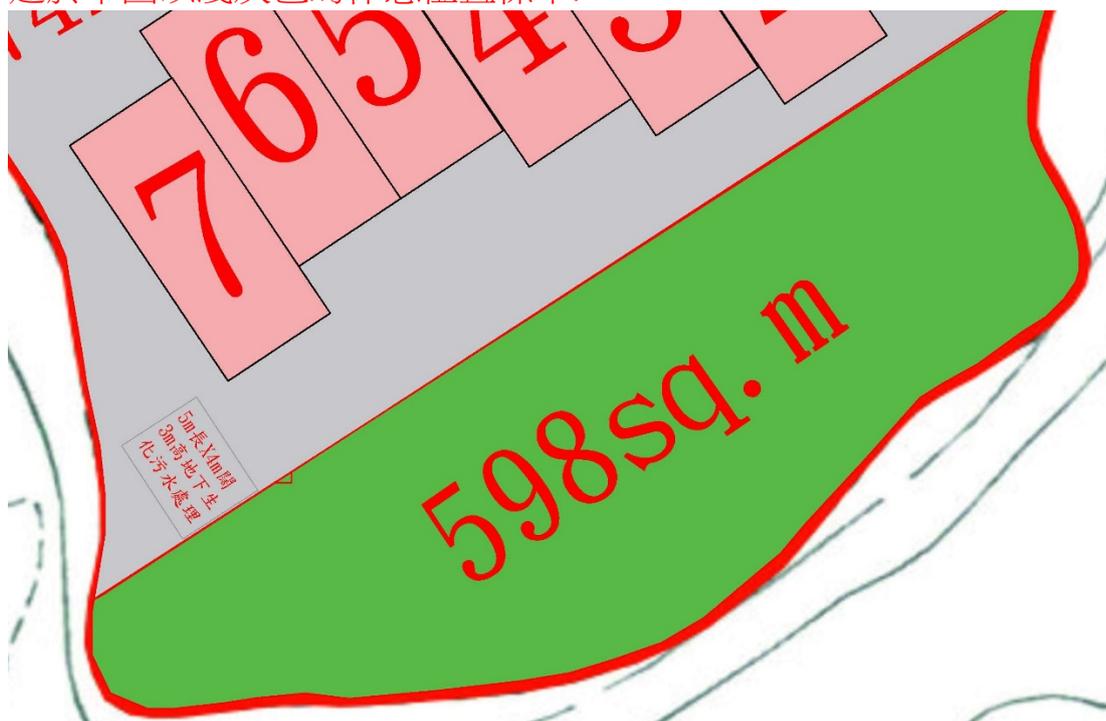
在設計方面，這個就是以仿照北斗七星的排列來模仿的整體發展規劃。

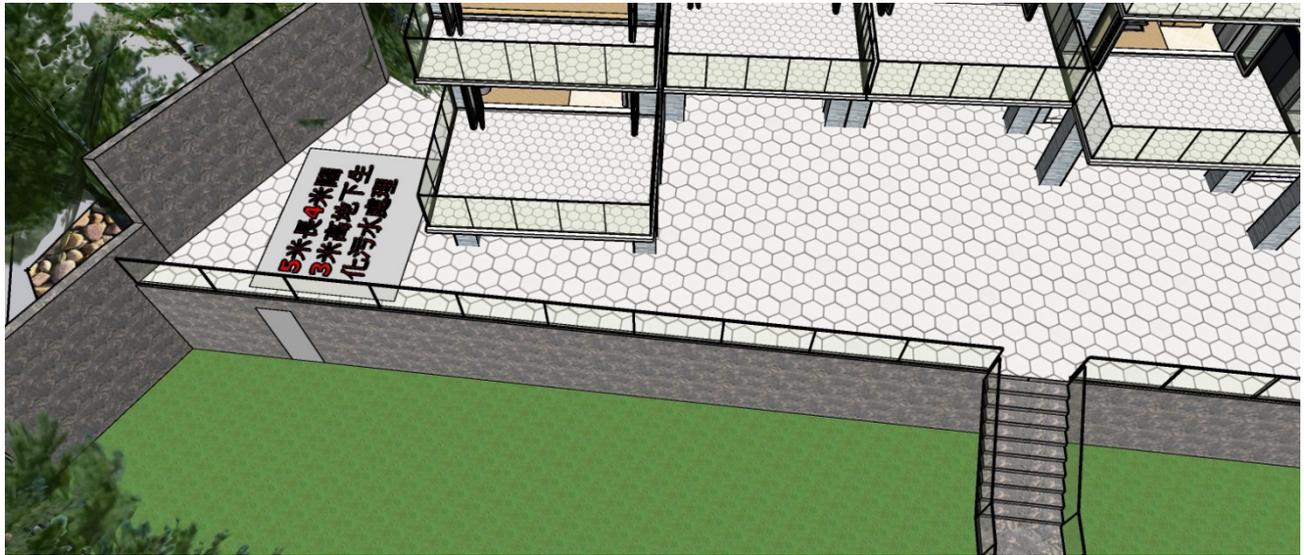


下圖以 R(C)1 的地積比率及一切相關來計算後的七座建築物的整體規劃圖以下，經電腦 Auto-Cad 計算後，以綠色標示為 598sq.m 前跌級花園，總地面積 1996sq.m 減去七座建築物及七座物業的環保大露台覆蓋面積後，餘下以淺灰色標示約為 742.2sq.m 是屋苑共用休憩花園及每戶汽車出入共用餘地。



最近政府已開始把一些污水處理廠等搬去一些地下溶洞來釋放更多土地資源給更多公共房屋土地，有鑑於此，申請人也效法香港政府，把那個生化污水處理房也建於下圖以淺灰色的休憩位置標示:-

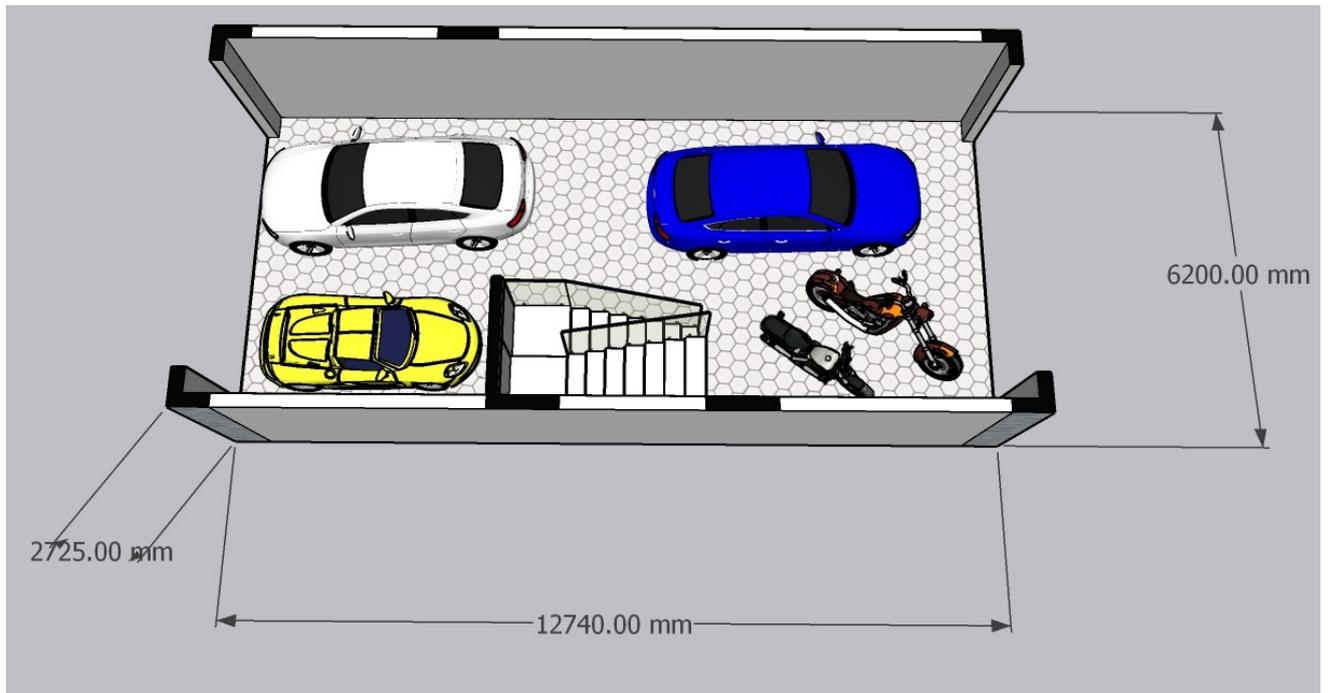




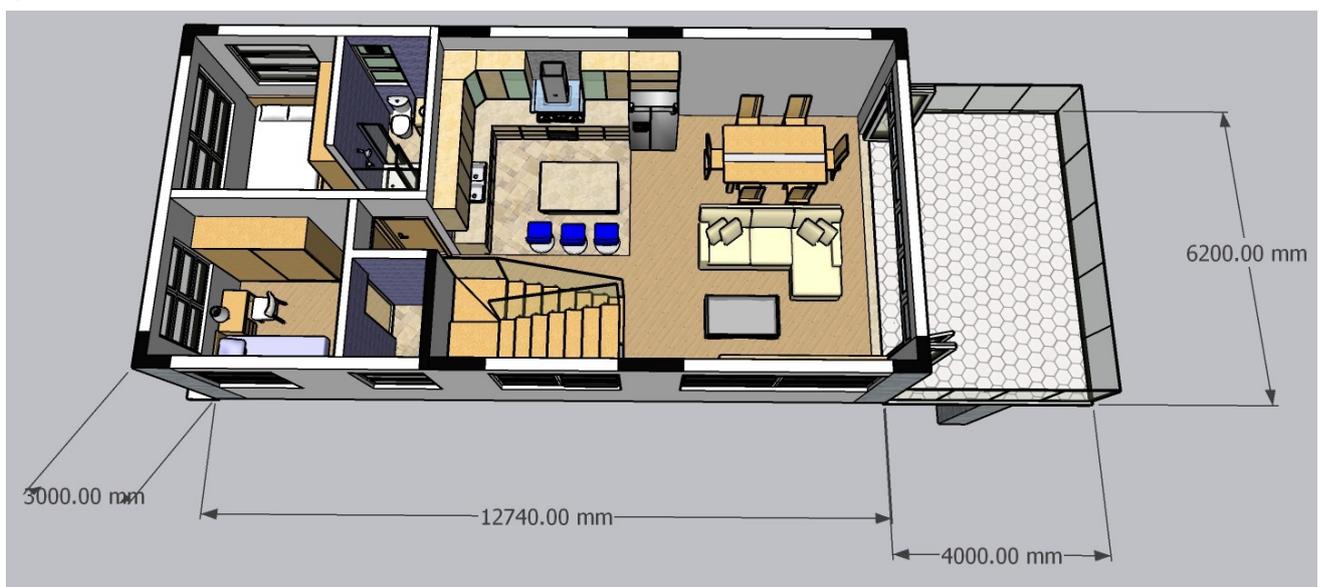
其實現時很多新界的小型鄉村屋宇都以環保署的規格指引來建造化糞池，而所有化糞池也都建造在村屋四週的地下，故申請人把更高規格的生化污水處理也建造在上圖顯示的上級物業的地下花園，也不是甚麼特別或新事物，而只是因現有的三個地段 Lot 36SA, 436SB & 36 RP in DD256 就剛好因高低差距而經申請人研究後，把整個地盤劃分為上下兩個約三米半差距的兩級來設計建造七座建築物及共用的前跌級花園，這更可以省卻一些佔地而不會因而增加任何地積比率，故申請人在第七號屋邊的花園地把一個 5m 長 X4m 闊及 3 米高的生化污水處理房建造於下，而正好可以利用前花園低位作為維修入口及有效地利用其底位來把七座建築物的排污收集到這個污水處理房後，再以生化細菌來過濾後，只要得環保署批准排放許可證後，再得循環再用水許可，就可以把自行過濾後的清水循環再用於園林花草樹木灌溉之用，而最重要是能有較地為這個小形屋苑解決一切的排污問題。

這種高科技的環保生化污水處理系統已行之有較更得政府在中多個地方來使用，因此，我們絕對有信心可以在日後向環保署申請批准循環再用水來給予花草樹木來源源不絕灌溉，更是一個真正的水之源的再生及真正為環保出力的屋苑。

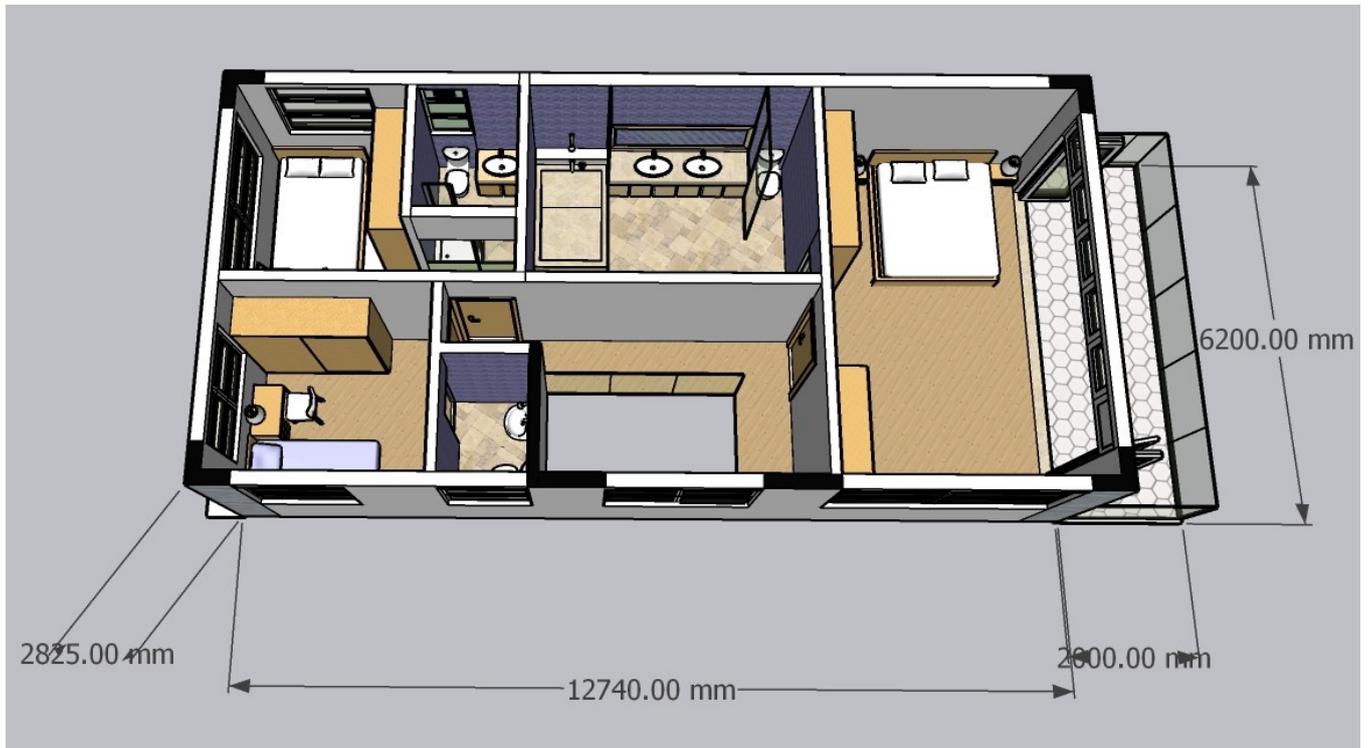
這是按照申請所需提供的平面圖，以下是 1 號屋開敞式車庫平面設計及尺寸圖 6.2m X 12.74m =79sq.m Car Pork Dimension Plan Floor Plan for House 1



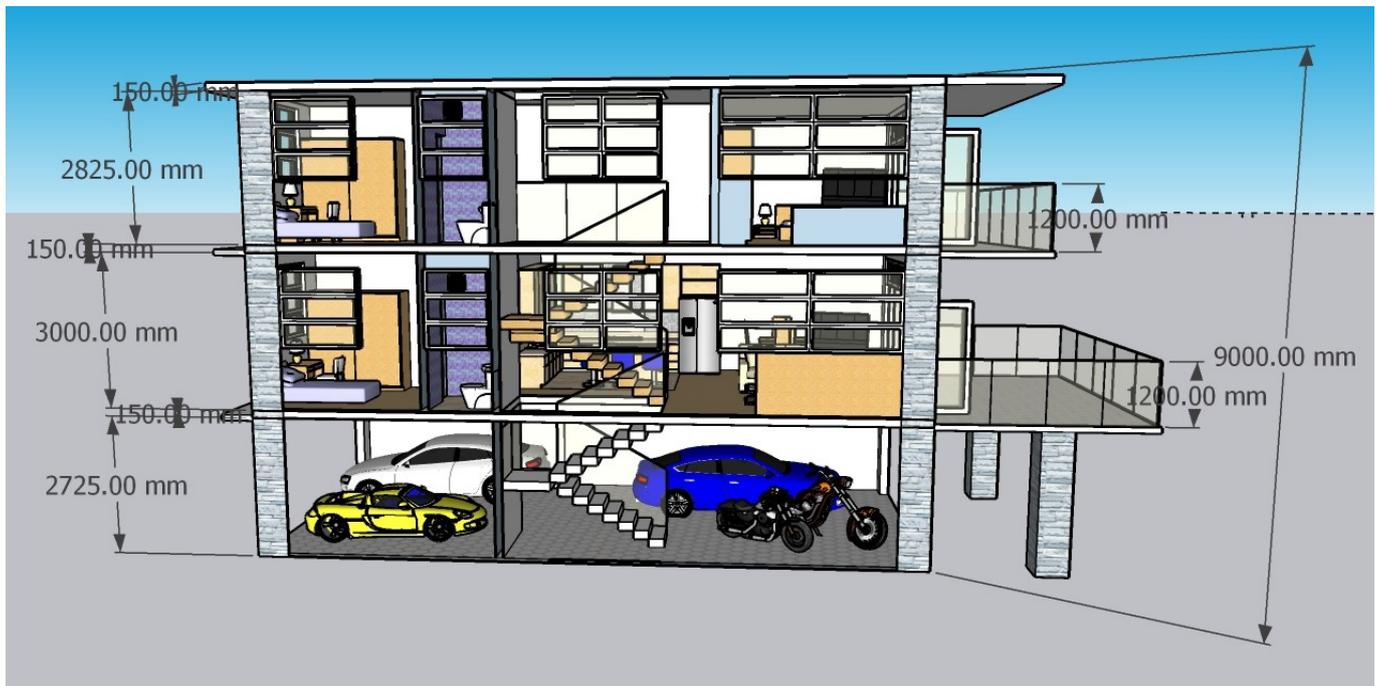
1 號屋一樓平面尺寸圖 1/F Layout Plan Dimension Plan for House 1



1 號屋二樓平面尺寸圖 2/F Layout Plan Dimension Plan for House 1



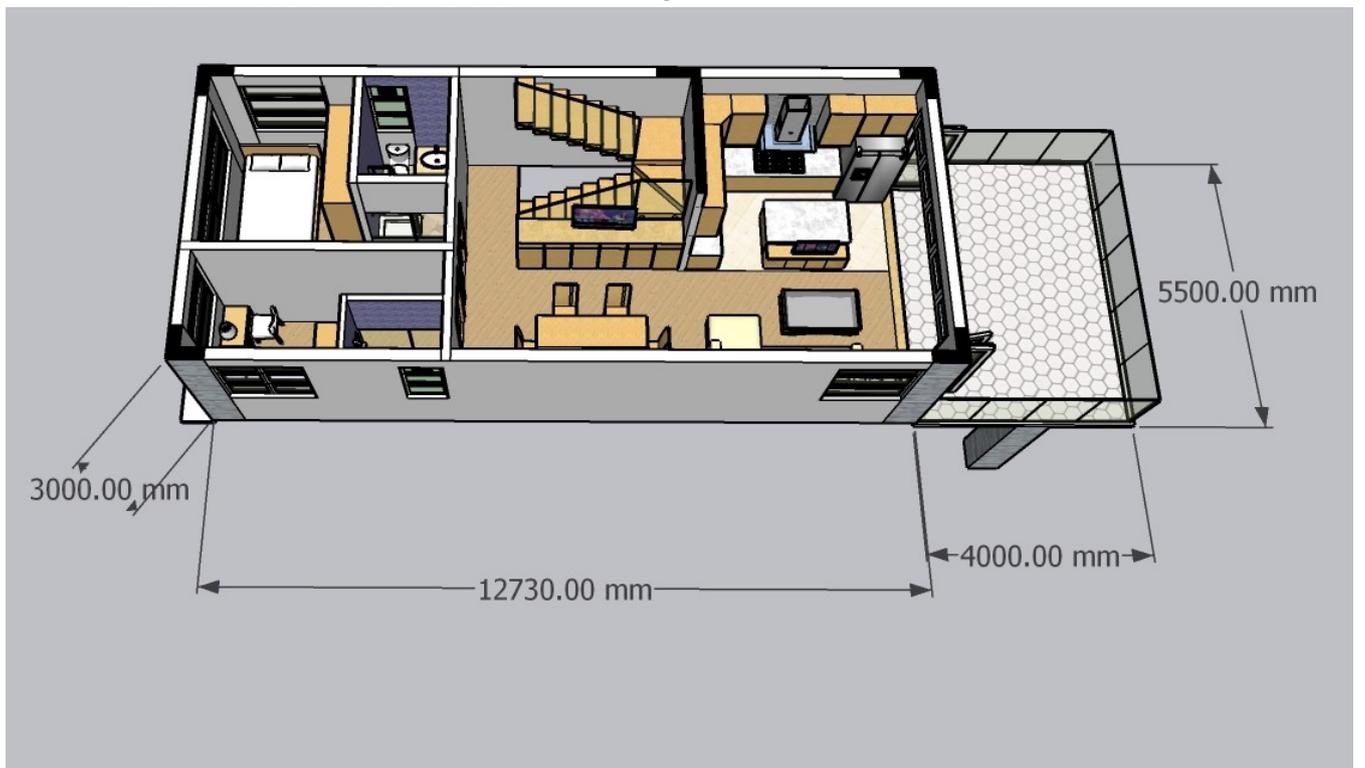
1 號屋橫切面尺寸圖，高度為 9 米 Cross Section Dimension Plan for House 1 and the max height is 9m



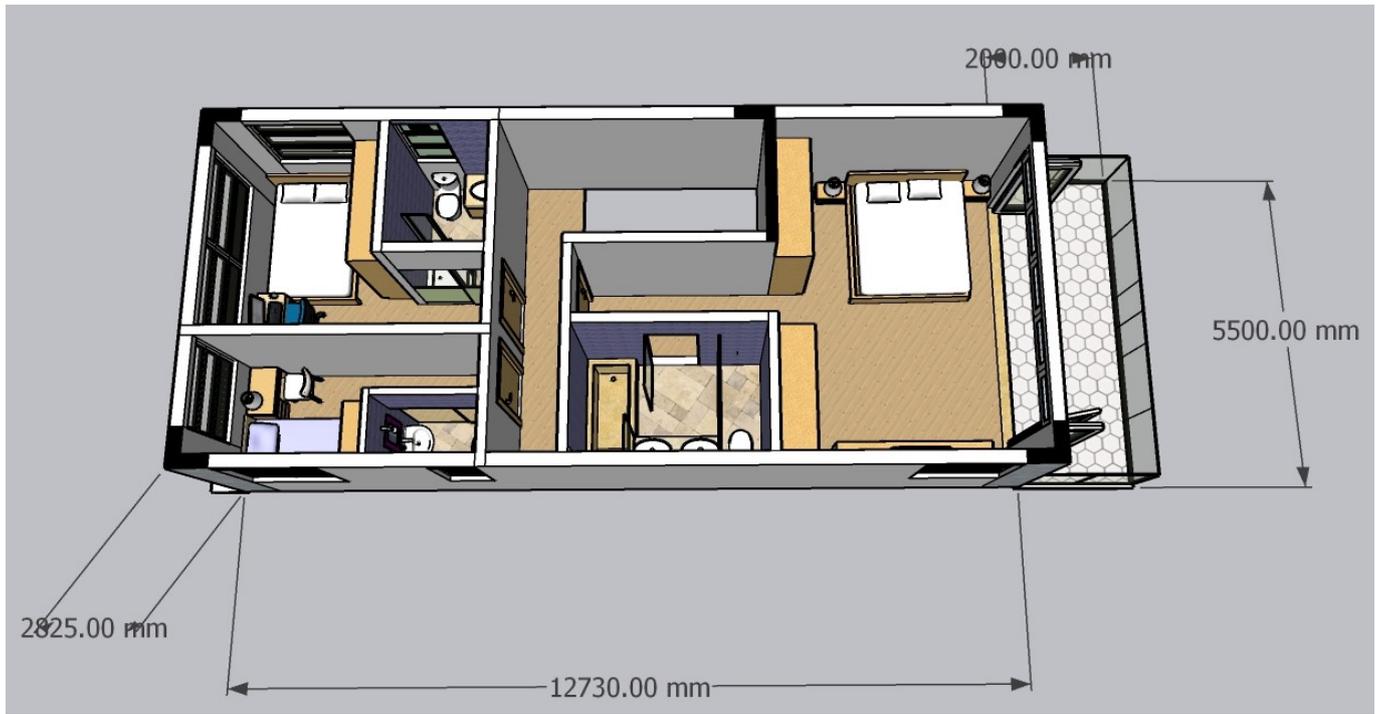
2 至 7 號屋開敞式車庫平面及尺寸圖 5.5m X 12.73m =70sq. m Car Park
Dimension Plan for House 2-7



2 至 7 號屋一樓平面尺寸圖 1/F Layout Dimension Plan for House 2-7



2 至 7 號屋二樓平面尺寸圖 2/F Layout Dimension Plan for House 2-7



2 至 7 號屋橫切面尺寸圖, 高度為 9 米 Cross Section Dimension Plan for House 2-7 and the max height is 9m



(6) 環保物料及現有樹木及品種

翻查政府就 DD256 集体官批 Block Crown Lessees 該三幅土地均標示為 waste 無太大用途的二級農地, 故只能種菜及一些菓類,

SCHEDULE OF CROWN LESSEES.

DISTRICT No. 256

Lot No.	Date of lease in years	Area	Description of Lot	Name of Lessee		Address	Crown Rent		
				Chinese	Transliteration		Class	Rate	Year
1	75	05	Subsidiary plot of waste	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 青仔	1st	3	12
2	"	11	Padi	曾三連	Sung Sam Lin	大 網仔	"	"	20
3	"	10	"	黃德榮	Hong Tak Hong	" 網仔	"	"	20 Vol. 381 Fol. 87
4	"	05	"	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 青仔	"	"	75
5	"	02	"	黃德榮	Hong Tak Hong	大 網仔	"	"	01 Vol. 381 Fol. 88
6	"	10	"	"	do	" 網仔	"	"	20 Vol. 381 Fol. 89
8	"	03	Household waste	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 青仔	"	"	1 50
9	"	02	Household waste	"	do	"	"	"	4 1/2
10	"	02	Padi & dry cult.	"	do	"	"	"	0 1/2
12	"	05	Padi	黃德榮	Hong Tak Hong	大 網仔	"	"	10 Vol. 381 Fol. 90
13	"	04	"	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 網仔	"	"	01
14	"	05	"	黃德榮	Hong Tak Hong	大 網仔	"	"	10 Vol. 381 Fol. 91
15	"	02	"	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 網仔	"	"	01
16	"	04	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	大 網仔	"	"	01
17	"	02	"	"	do	"	"	"	0 1/2
18	"	10	"	羅三元	Lo San Yuen	"	"	"	20 Vol. 393 Fol. 35
19	"	03	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	"	"	"	01
20	"	01	" & waste	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 青仔	"	"	1 18
21	"	10	"	羅三元	Lo San Yuen	大 網仔	"	"	20 Vol. 393 Fol. 36
22	"	05	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	"	"	"	10
23	"	01	" & waste	羅三元	Lo San Yuen	"	"	"	1/2 Vol. 393 Fol. 37
24	"	09	" & waste	羅三元	Lo San Yuen	"	"	"	20
25	"	11	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	大 青仔	"	"	20
26	"	05	"	張朝貴	Chang Chiao Kwai	"	"	"	20
27	"	02	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	大 網仔	"	"	10
28	"	02	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	" 網仔	"	"	06
29	"	1/2	"	張朝貴	Chang Chiao Kwai	大 青仔	"	"	90
30	"	03	"	"	do	" 網仔	"	"	03
31	"	02	"	"	do	" 網仔	"	"	28
32	"	01	Padi & "	黃敬輝	Hong King Fui	大 頭村	"	"	1/2 1/2
33	"	01	" & waste	"	do	" 網仔	"	"	20
34	"	02	Padi	曾全秀	Sung Kwan Lau	大 網仔	"	"	0 1/2
35	"	01	"	曾全秀	Sung Kwan Lau	" 網仔	"	"	01

申請人更向該村的村民查詢, 該三幅地段在過去的几十年間均是用作農耕用途, 後來舊業主年紀大就一直荒廢沒有耕種, 家人也搬出市區更不想從事耕種, 就把該土地展轉出售予現登記業主, 但業主也因只用作土地儲備, 也就一直閒置及荒廢, 使土地長滿野草及蚊蟲。經申請人十多年的清理, 總算把該土地美化, 更種植了十棵洋紫荊樹及六棵桃樹, 另更有大量筋杜娟, 而更有高約六米的巴西葉及一

些四米高鐵樹外和種植蘭花及各類小型花甫外，就別無任何稀有品種樹木。因此，一個在一百年前只用作農耕的二級土地，更一直荒廢了几十年，就更不可能會長出任何稀有品種的樹木了！更別說有任何土沉香樹了。

此外，申請人也熱愛大自然，更對親手栽種的一切花草樹木都情有所鍾，故絕不會對現有的一切親自所栽種的樹木來砍伐。更因現在天氣每年都在變暖及浩熱，尤其是今年的天氣，更每天都有 35-40 度以上，現時不少人都在尋找較好的建築隔熱材料來鋪設在天台，但都未能真正有效，倘在建築物的西面種植高約十二米以上的樹，才是最有效來隔熱及遮蔭的理想及天然的方法。故申請人不單不會有任何砍伐樹木思維，日後會把現有的樹木按照設計來搬遷在每座建築物的西面，因三幅地段的土壤均相若，故可以讓現有樹木可以有個固定及永久良好的土地生長，這才是真正環保及保護樹木。

至於環保建築物料：-

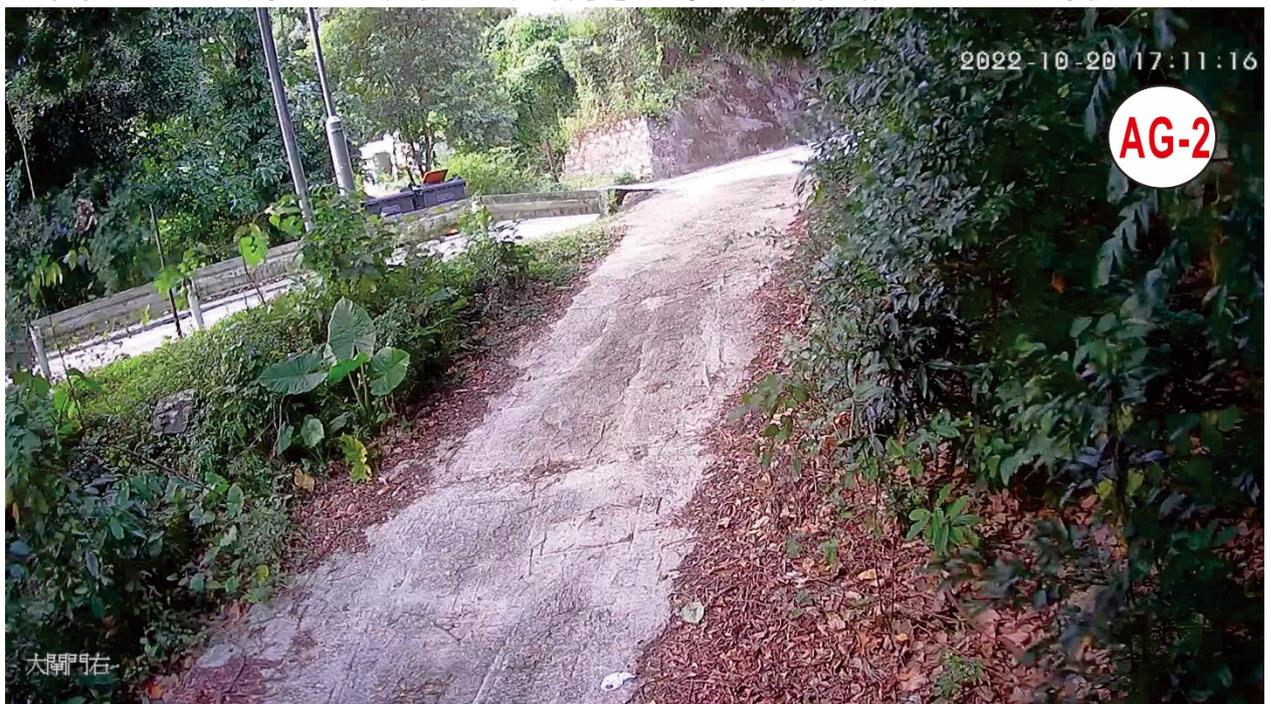
申請人未退休前，是從事室內外及園林設計建築，簡稱 Design and Build 更曾替不少外籍人士的村屋給予設計及翻新，更對環保及各項物料都給予很多客人建議，故倘獲政府批准申請，日後在建造上蓋物業時，更會在施工鋪灌石屎水泥灌漿前，先行放入光纖管道接通到外牆及天台，這樣就在白天通過由天台或外牆的光纖來把自然陽光傳導後轉射到各層的室內及地庫停車間，就有如施華洛展出水晶的飾物櫃所用的光纖燈原理以一盞燈射向一束光纖導線就能照向多個飾物櫃原理。此外，環保器才近年也大大改良及進步，故更會大量採用風力混合太陽能等再生能源來作園林照明，這些都是既可節省電力及有助減少碳排放，再加上現時的太陽能熱水器及太陽能照射燈系統，更可以省卻大量的電力，也可以為環保出一分力。

(7) 道路及公共交通工具

下圖 AG-1 顯示該申請地段以紫色的出入口現有六米闊鐵閘位置及紫色箭咀指示的虛線為一條無名路與現有大埗仔村雙線車路交接。



下圖 AG-2 照片是大埗仔村現有雙程車路與申請地盤的無名路交接。



目前該申請地段由西貢大網仔車路經由仁義路，再以約一分鐘左右車程就到一條有來回雙程標準車路的小村”大埗仔村” 交接位如上圖以紫紅色箭咀標示為一條約六米闊的車路，再出入口就可以駛進該申請地盤，而該通道更可以給五噸半大型貨車駛入，至於私家車輛就更不成問題，如日後發展，會更把現有車路修繕使更暢順。



上圖 AG-3 是 AG-1 所標示的六米闊出入口，汽車入內就有六米闊的車路，可供整個屋苑七個單位的車輛進出。

該申請設計有七座物業，1 號屋可停三個私家車位及兩部電單車位，而 2 至 7 號屋，每座可泊兩部私家車及兩部電單車，在設計上，每座地下開敞式車庫均設有可供電動車充電器，也可以推動及讓未來物業居住的人都採用電動車的一個好鼓吹。因此整個屋苑合共可停 29 個車位，其中 15 個私家車位及 14 個電單車位。但現時牌費及燃油費等都很高昂，故這些也只是可停車位的數字，與實際用作上班車輛是兩馬子的事，故推算在上班時也只有約六至七部車左右會進出大網仔路後，現時西貢區在多面都正進行四線車路擴闊工程，更有將四線的西沙路去香港東區或出九龍及新界各區，更可以經由大網仔路去西貢市中心再出將軍澳或新清水灣道出九龍或經觀塘去其他各區。

此外，仁義路及大埗仔村雖然目前除了的士外，就靠村民自行駕車，但由於該申請地段離大網仔路很近，就算不駕駛，也可以步行約五至八分鐘就可到達大網仔大路，當到了大網仔大路後，就有很多公眾交通車輛可以乘坐，比如有：-

- (A) 9 號小巴專線由西貢市中心經過大網仔仁義路至麥理活夫人渡假村，有更在大路左右兩邊的巴士站
- (B) 7 號小巴專線由西貢市中心途經大網仔仁義路至海下村。
- (C) 99R 巴士由大學地鐵站途經西貢大網仔迴旋處去西貢警署。
- (D) 99 由馬鞍山經大網仔迴旋處到西貢市中心總站
- (E) 299X 由沙田市中心經大網仔迴旋處到西貢市中心總站。
- (F) 289R 由沙田市中心經由大網仔到黃石碼頭。
- (G) 96R 由鑽石山經大網仔到黃石碼頭。
- (H) 94 由西貢市中心總站途經大網仔到黃石碼頭

此外，更有電召的士等等，故該申請地段根本不開俾家車，也可以四通八達坐公共交通車輛去西貢市中心及各處。因此，本申請也只有七座家族式建築物，故車輛也只不過是六至七部左右，對大網仔路及出西貢或各車路等並不會構成擠塞，加上政府現已在西貢及西少路進行四線擴闊，也許未必在短時間在大網仔會有進一步的擴闊計劃，但目前對大網仔區內居住的各村民並不做成任何巨大負荷。綜合以上各因素，該申請也不會因而對交通引至負荷及影响。

(8) 公共設備供應

該申請地目前有水，電及電話寬頻等，唯沒有煤氣，但西貢區八成以上的村民都在用液化石油氣，西貢就有約五六家專營送石油氣給各村居民，故對申請並無甚麼問題。至於電話或寬頻就更因現在科技一日千里，更已由路段鋪設的固網改為由各大網絡供應商以 5G 無線網絡咭及加送 5G 路由器來解決訊號，所以該申請不存在公共設施問題，更不會對任何公營設施有任何影响或可以說根本就無。

(9) 污水處理

查該區已有數個低密度住宅區，不少早已有接駁政府的排污渠，政府更早於十多年前已在大網仔有排污渠，環保署更在十多年前已開始要求不少靠近或沿大網仔路邊的小區停止使用化糞池及要求各接駁政府排污渠，故如政府日後也顧及該區村民並可以接受該申請地盤接駁排污渠時，申請人無任歡迎，更樂意第一個會同意申請接駁，

但看來，政府會以多種理由來不予建造可接駁該區的排污渠，也許他們覺得村屋無需要或鋪設工程費用太高昂而沒有任何計劃。雖若如此，申請人會採用一間極高質素的環保污水處理公司”正昌公司”的生化污水系統來解決排污問題。該公司是以一種新的高科技來培植一種細菌，這種細菌對於一切廁所排放的污水，廚餘及洗衣排放的污水等均是這種細菌的食糧，先經由這些細菌食用後，再經特別的污水過濾層過濾後，一切污水由黑色已變成清切晶瑩的清水，再以紫外光 UV 殺菌，以確保一切變形蟲及大腸桿菌等無法存活後才排放出河流，當然這時所處理好的水已達到水務局的 Group A 標準還更高時，我們就更可以向環保署申請排放水許可證， Discharge License 及後我們更會申請循環再用水的許可 Reuse License ，這樣就可以更環保及有效運用水之源來作花草樹木灌溉及接駁廁所來循環再用作沖廁水，故此舉不但不會對週遭河流做成任何污染破壞，更是善用大自然資源的一項重要的循環及環保優點，也可以說有自己的小型污水處理廠，而這些設備是長 5m 闊 4m 高 3m, 約 20sq. m 左右埋藏在高位的花園地下，也正好可以不佔地方及可以有效利用前跌級共用花園來開入口門給日後維修及監察污水。更比起目前政府在西貢污水廠所處理好的污水更勝多籌。下圖是設計圖中模擬把一個生化污水房建造在七號屋傍邊的高位花園。既不妨礙美觀，也更有效地解決一切排污問題。下圖是申請設計圖，把一個約 20sq. m 的中央生化污水房來收集所有排污水的戶外共用前花園低作入口門來維修。



以下是正昌公司的污水處理系統

- Dunwell acquired the facility in August 1993
- Chemical waste treatment license issued in 1995 after a year of improvement
- Capacity : 1,000MT/month
- ISO 9001 accredited in 1997
- ISO 14001 accredited in 1999



Water Efficiency Management

- ◆ Water consumption auditing & analysis
- ◆ Water balance modeling
- ◆ Water usage optimization
- ◆ Water reuse and disposal strategies development
- ◆ Optimal water management strategies development



Wastewater Treatment & Recycling



6

正昌集團
DUNWELL GROUP

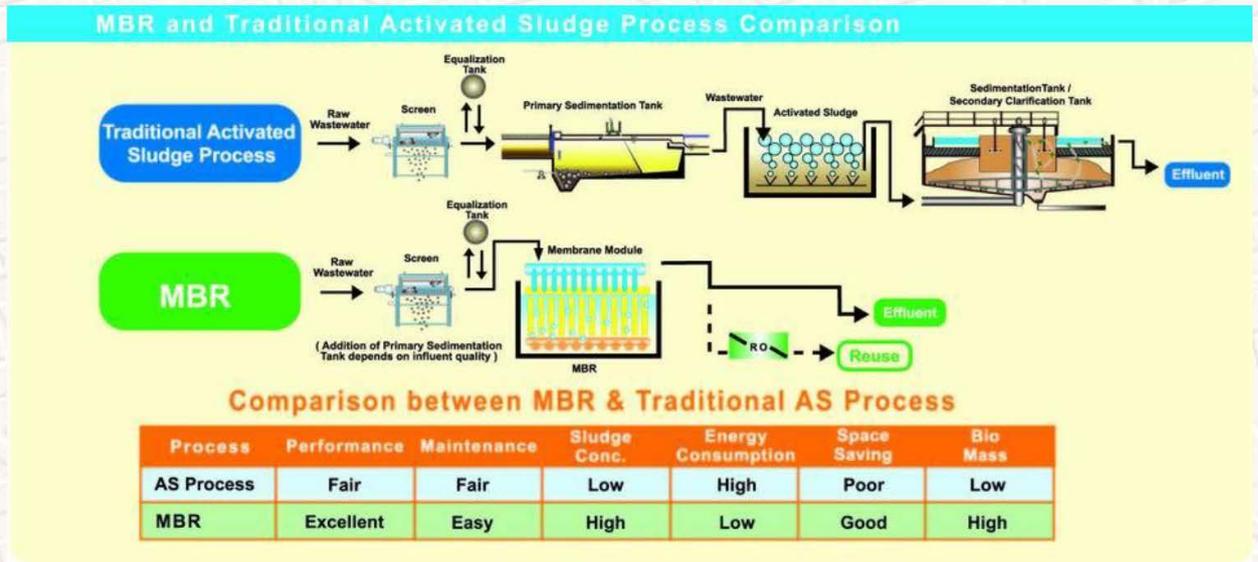
Membrane Bioreactor



9

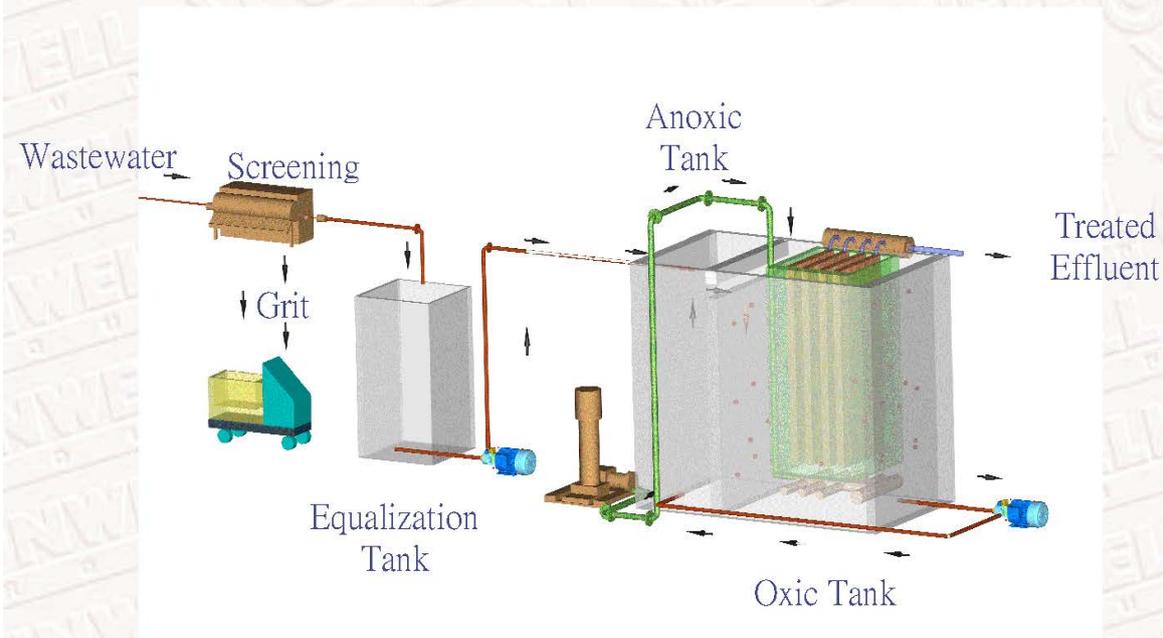
正昌集團
DUNWELL GROUP

Comparison with traditional System



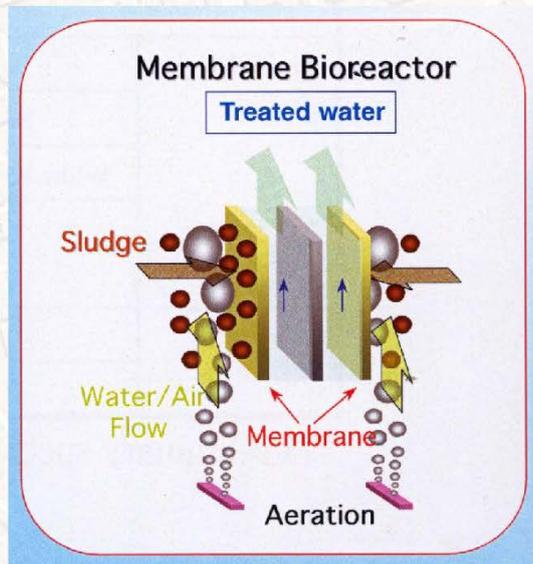
10

MBR (Membrane Bio-Reactor) Working Principle



11

MBR (Membrane Bio-Reactor) Working Principle



12



MBR (Membrane Bio-Reactor) Working Principle



Membrane Module



Anoxic Zone



Control Instrumentation



Ozone Disinfection

13



Advantages of MBR



- ◆ Higher biomass concentration → More difficult to settle
- ◆ In conventional activated sludge process, MLSS < 4,000 mg/L
- ◆ In MBR, MLSS can be as high as 15,000 mg/L

正昌集團
DUNWELL GROUP

Membrane Bio-Reactor (MBR) Wastewater Recycling System

Performance

正昌集團
DUNWELL GROUP

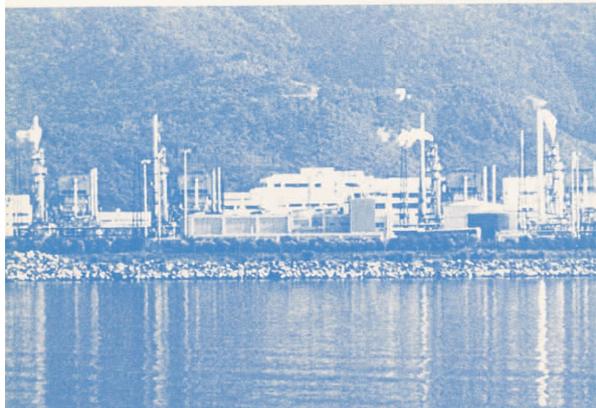
Performance



16

正昌集團
DUNWELL GROUP

申請人採用正昌的生化污水處理系統後，就等同自己的小區擁有一個小型的排污濾水廠，而且比起政府的濾水廠更佳，而最後經這種系統過濾出來的水質，比起水務局的指標 Group A 還更高，如上圖的水處理後，已成為晶瑩剔透可飲用的水，所以該申請絕對不會因政府沒有提供排污渠而有排放污水帶來任何破壞，相反，由這個小區的各種環保基礎就只會使該地段提升更高水平。



排入去水渠及污水渠系統、
內陸及海岸水域的污水標準
Standards for Effluents Discharged
into Drainage and Sewerage Systems,
Inland and Coastal Waters

Table 3 Standards for effluents discharged into Group A inland waters
(All units in mg/L unless otherwise stated; all figures are upper limits unless otherwise indicated)

Determinand	Flow rate (m³/day)	Flow rate			
		≤10	> 10 and ≤100	>100 and ≤500	>500 and ≤1000
pH (pH units)	6.5-8.5	6.5-8.5	6.5-8.5	6.5-8.5	6.5-8.5
Temperature (°C)	35	35	30	30	30
Colour (lowband units) (Flow cell length)	1	1	1	1	1
Conductivity (µm/cm at 20°C)	1000	1000	1000	1000	1000
Suspended solids	10	10	5	5	5
Dissolved oxygen	≥ 4	≥ 4	≥ 4	≥ 4	≥ 4
BOD	10	10	5	5	5
COD	50	50	20	20	10
Oil & Grease	1	1	1	1	1
Boron	2	2	1	0.5	0.5
Barium	2	2	1	0.5	0.5
Iron	2	2	1	0.5	0.5
Arsenic	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Total chromium	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Mercury	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
Cadmium	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
Selenium	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
Copper	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
Lead	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Manganese	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Zinc	1	1	1	1	1
Other toxic metals individually	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Total toxic metals	0.3	0.3	0.2	0.2	0.15
Cyanide	0.05	0.05	0.05	0.05	0.02
Phenols	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Hydrogen sulphide	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Sulphide	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
Fluoride	1	1	1	1	0.5
Sulphate	800	600	500	400	200
Chloride	800	500	500	200	200
Total reactive phosphorus	1	0.7	0.7	0.5	0.5
Ammonia nitrogen	1	1	1	1	0.5
Nitrate + nitrite nitrogen	15	15	15	10	10
E. coli (count/100 ml)	< 1	< 1	< 1	< 1	< 1

此外，據水務局要求優質水，申請人就算沒有政府接駁排污渠，採用正昌的生化污水處理系統後，所排放的污水變成清水後，比起水務局的水質要求 Group A 會更高，況且，就算郊野天然河流也會有動物排放糞便或尿液，故相來說，我們採用的生化污水系統就對水質大大改良外，更是為環保出一個帶頭的好例子。而正昌這公司在經營排污的系統更已幫政府多個地方建造一些公廁，也證明可靠及有明顯效能。

(10) 文化遺產

上文提到，該土地一直是用作農耕，而荒廢了也只有好幾十年，申請人居於該地，可以說是對每一寸土地都曾番土種植，就連一片舊瓦片都找不到，故絕對無有任何文化遺產，況且申請人也極熱心考古研究，對史前文物及後世的古董都極有研究，更是在面書 Facebook 內有兩個協會群” 華夏紅山文化研究協會” 及華夏文物珍藏協會” 等兩個群組的會長，有來自中港台及海外成員三千多人，更對考古及史前與後世朝代文物有一定認知水平，故對該地段也曾考察過及證實絕無任何可供考古文化遺產。

(11) 水質影響

基於申請人已做了充份的研究及心思來處理每一項的事，採用了中央生化污水處理系統就更不會對現有天然雨水及排放污水等對附近的河流或週遭環境有任何污染或破壞，相反，循環排污這系統，就更對附近水質會大大提高。

(12) 附近物業發展規劃

該申請地段的附近本早已有數個低密度住宅，如早禾居，嘉翠苑及逢秀路等一帶，最近更有仁義路和大網仔路口的一個低密度住宅 The Capri 約十二座低密度住宅，下圖可供參考。



申請人的地段也只不過七座小型建築，與現在附近的每個低密度住宅相比，他們全都最少十多座甚至過百座的別墅群，就更是蚊與牛比，基本就不會構成甚至影响大自然的一切。

(13) 自然景觀損害研究 Visual impact

該申請地段前後左右四週均是政府土地，一直沒有被人開發或私自耕種等，故四週都長滿 15 米或以上的樹木，這些樹木均是自然生長，按照測量地平線數據，該申請地段是凹下去為地平線 17.83 左右，比起大埗仔政府車路的地平線高度 23.59 相差了約 5 米七左右，申請人更以三維及以 17.83 的高度來繪制七座 9 米高的屋宇後，不論現時從左右前後都因太多十多米高的大樹遮擋，根本就無法看見，更別說對四週有任何景觀影响，申請人更以實地拍下好幾個以電燈柱為遠觀點來看，均除了樹木外，就只有樹木了！

下圖 P. S 以申請地由 Point-A 至 Point-E 來作景觀,



下圖 P1-P2 是 Point-A 由對面路拍下申請地盤入口的照片。



圖 P2 是 Point-A 由對面 36 號屋石級頂約三米左右拍下對面入口照片.



從對面36號屋約17級的石級上約三米高作為景觀點向申請地入口拍下照片
下圖 3DP1 是以模擬 3D 圖來展示如日後有申請人建成的七座建築物時，
因太多十几米高樹遮蔽，在建築物的地平線 17.83 建造後，也只不過能
看到第七座物業頂的少許屋角，故更不形成視覺景觀損害。



以3D模擬圖從Point-A 觀點看申請地盤，也只看到第七座物業的些許

下圖 P3 是在東北面燈柱 EA0303 為觀點.



從申請地向東北方向以電燈柱 EA 0303為景點

下圖 P4 是 Point-B 由 EA0303 燈柱回看申請地盤照片



下圖是以 3D 模擬圖來以 EA0303 Point-B 點回看申請地盤在日後就算有建築物，也因申請地背後有太多十五米以上的高樹，故無法可以看到有任何未來建築物。



以3D模擬圖從Point-B 觀點看申請地盤,除了樹木外就甚麼建築物也看不到
下圖 P5 是 Point-C 以電話柱為觀點



下圖 P6 是 Point-C 從電話線柱回看申請地照片



從西北面電話柱為觀點回看申請地盤入口以紅色圈標示

下圖 3DP3 就如上圖 P6 照片中，以電話線回看，也無法可以看見模擬有建築物後任何，故沒有因申請而做成任何景觀損害。



以3D模擬圖從Point-C 電話柱作觀點申請地盤,除了樹木外就甚麼建築物也看不到

下圖 P7 是水務局的倉地，以電燈柱為觀點



下圖 P8 是水務局位於申請地的西面



下圖 P9 是 Point-D 是由水務局那電燈柱 EA-0299 為觀點回看申請地盤



從水務局倉外電壓柱為觀景回看申請地的入口及其凹下去的申請地盤

下圖 3DP4 是以 3D 模擬圖由 Point-D 回看申請地盤

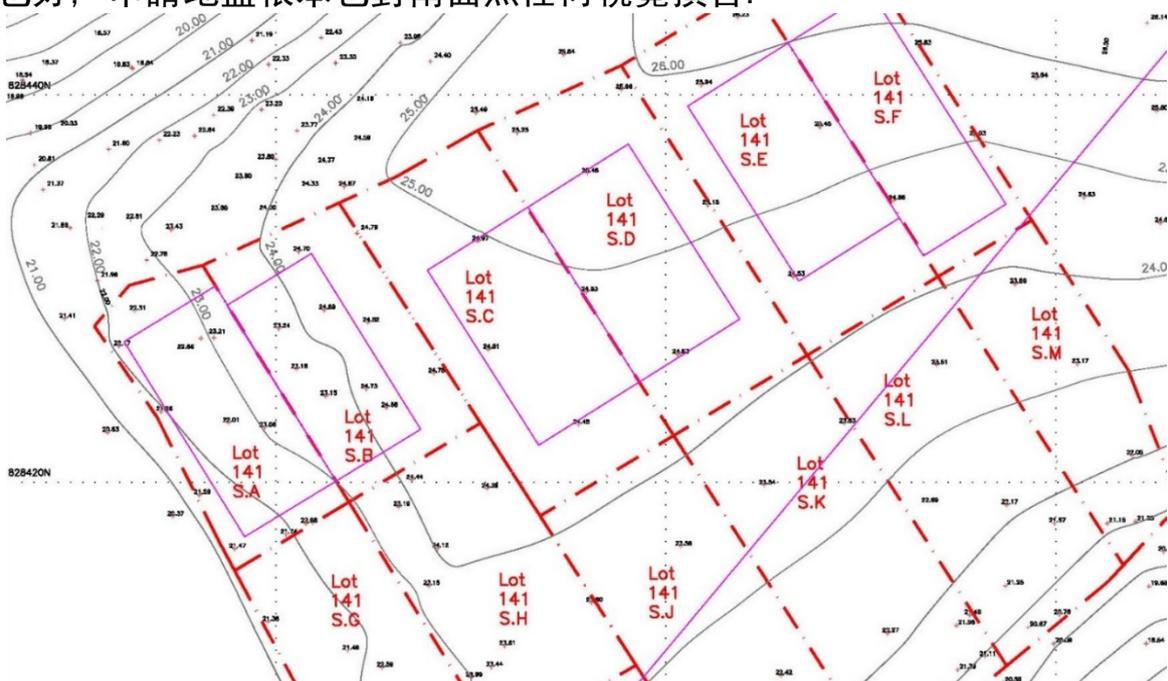


以3D模擬圖從Point-D 水務局倉電燈柱EA-0288作觀點看申請地盤,除了樹木外就甚麼建築物也看不到

下圖 P10 是由申請地的地平線高度 17.83 為視點來回看對面山唯一建築物，按圖 P. S 該建築物的地平高度為 24.7 而一座三層村屋高度為 8.23m 故當看見對面建築物是 32.93m，該申請對南面更沒有任何視覺損害。



由申請地內地平線高度17.83 Point-E 向南拍照對面山頂唯一建築物也只看見二樓，故，由對面看申請地也不會做成視覺損害
 下圖中有六間批出的丁屋，其中 Lot 141SA & 141SB 是上圖的建築物，細看測量圖的等高線是 24.7m 故從 24.7 米回看申請地的 17.83 就差了約 6.87 米，更在已建的上蓋 8.23 米後，以 32.93 米的高度來和 17.83 就差了約 15.1 米，故不論站在 24.7 也好，申請地盤根本也對南面無任何視覺損害。



(14) 發展與自然保育區緩衝區

對於申請地的四週，現時在對面如上圖 P10 及測量圖是兩座鄉村小型屋宇:Lot 141SA 及 141SB 而東北方面如下圖 P11, 是政府土地的臨時牌照屋.



申請地盤從外觀看左手邊也是位於東面的一間16號屋的牌照屋
西面圖 P8 是水務署的倉庫地，下圖 P12 是北面 36 號一座丁屋，



從申請地盤背後也是北面的36號屋石級約三米為Point-A 觀點

從圖 P. S 及 P8, P10, P11 及 P12 可見申請地盤的東西南北都是牌照屋或丁屋或及水務署的倉庫。因此，申請人的地段根本就與自然保育區或郊野公園區等都不存在甚麼緩衝作用，況且申請地更凹下去，比東西南北的現有建築物為更低，更連左隣右里都無法看見將來會有机會建造的任何建築物，因此所謂緩衝區就更對不上，故也不構成任何緩衝區的功能或任何相關原素。

(15) 雀鳥物種及昆蟲影響

基於該申請所涉及的土地沒有任何稀有樹木，況且，申請人更極力保證，會保留所有樹木來作適當的遷移，加上以往几十年這三個地段都是以農耕為主，故三個地段的土壤都相若，倘能按照申請人把樹木等搬去永久及更安穩的地來繼續生長而非讓它但胡亂錯綜複雜生長，就更是真正的保育，此外，有秩序來搬遷樹木，更不會做成雀鳥的家園破壞，

此外，該申請更不會因這小蚊型規模的發展而對背後的政府土地上的樹木或及四週生態及四週的樹木有任何損害，而且基本上，背面的一切樹木都早已被政府漁護署測量及有牌號記錄，就更無人敢對其有任何損害，相反，保留四週的樹木，不單有助減少猛烈陽光的溫度，更有助使該申請地繼續享有更私隱，所以申請人根本找不到任何理裡會胡亂砍伐，也因而申請 S12A 就可以把該地盤更有秩序地給更多空間來給樹木及花朵生長，也因而更適合不少雀鳥及昆蟲居住。

(16) 總結:-

香港有很多人環保人士，他們都沒有以民為本的思維，對於他們自己有屋住就沒有去為很多人來思考，他們就只為了反對而反對，因而扼殺了很多有需要的人的申請，而使香港很多土地因而被荒廢，形成大量土地野草叢生，樹木更因而雜亂無章互相交織地損害，更無人看管及整理，這是對生態的一個自生自滅的真正破壞。相反申請人在這個私人的小型土地能有深思熟慮去作長遠及有秩序的設計及研究後才規劃，尤其是:-

- (1)在斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4 中，申請人更在同一張圖中展示該區也有好幾個 R(C)1 的批准，故也不是新鮮或甚麼新的規劃。況且申請 R(C)1 也因覆蓋面積以 0.5 兩層計算後，實際建築物的覆蓋面積也因而限制在 25% 故尚有約 75% 的綠化比例，對環境及私人土地根本已足夠規限。
- (2)申請也只是個私人極細少的發展，尤其是在政府暫未有任何在該區有任何計劃的中央排污渠前，申請人早就在這方面有著詳細及更多這方面的考慮，更計劃及應用生化污水處理系統來處理自己小區的污水，使排放的污水變成可循環再用的晶瑩剔透清水，因而不會對該區及四週有任何環境的破壞。
- (3)申請人把現有的樹木有秩序及規劃來作遷移，不單能使每棵樹木因而可以有適當的永久生長，日後更有屋苑的管理員來灌溉及施肥，一切樹木更因而成為未來建築物的天然最佳遮蔭，更是人和樹木的雙贏成果及理想長久及良好之策。因此大自然的鳥類就更因而可以在樹木上築巢。此外，申請地的四週樹木都有約十五米或以上，對申請人也更有如天然的遮蔽圍牆，使該小區成為更私隱的地方，據了解，漁護署也曾對該地盤背後政府地的一些有生態價值的樹木予以登記及掛上樹木篇號牌，故更有效防止有人來破壞或砍伐，這也是申請人所應同及希望的事。

- (4)該申請地位處凹下去，比路面就有約五至六米差距，故從 Point-A 到 Point-D 都可以預見將來就算因有發展而不會構成有任何視覺損害，此外，該申請地的東西南北都已有水務局的露天貨倉或一些政府批准的牌照屋或一兩間的丁屋，故更對甚麼保育或郊野公園緩衝區在任何情況下，都不構成有任何所謂的緩衝功能，故不該以緩衝區來作理由來握殺本申請。
- (5)這申請也只不過是個用作家族式的小型發展，故可以說一家人的小區，況且只有七座小型屋宇，更不會對該區交通做成擠塞，加上步行出大網仔大路也只不過八分鐘左右就可以乘坐大量公共交通車輛，更有西貢公路，西沙公路，清水灣道及將軍澳等四通八達的車路讓居民轉乘地鐵或小巴等，

該申請已在環保，水質，排污，視覺景觀及交通等各方面都已有深遠的考慮及規劃評估，故我們不應因反對而反對來作出不合理的反對，相反，一個申請也需政府及私人來作互動商討，與時並進，使規劃能更有效及更完善改進，而政府各部門如對該申請要添加一些合理條款或要求時，申請人也會因而作出適當的修改來符合政府及各部門的要求，使大家能達到相贏，政府也因而在日後在補地價而使庫房有進帳得益，也可以用於香港民生及社會各方面。因此，綜合以上各種因素來研究，該申請 S12A 根本不會對上述區域或各方面做成破壞，相反，更因該小區的申請而使附近更提升各項質素。

此致 城市規劃委員會



Poon Key Yuen

Revised Date:21-10-2022