8. JUSTIFICATION(理由)

RECEIVED
6 FEB 2025
Town Planning Board

有關提供申請「規劃許可」的理由及支持資料陳述如下:

1. 這幅建議興建小型屋宇土地過往用作耕種，以作謀生。現今這幅政府土地仍作為耕種之用，但娛樂之用，多於生計之用了。(見附件: 1)

2. 這幅建議興建的政府土地，是一幅平坦的土地(見附件: 1)。週圍沒有斜坡，因此對現有的環境不會造成不良影響。

3. 交通非常方便，就這幅土地的附近(約十呎)已有一條現有車路通往(見附件: 2)。

4. 所申請建屋的地點位於認可鄉村範圍之內(見附件:3)。土地的週圍已興建多間小型屋宇，故不會構成景觀和視覺的影響(見附件: 4)。

5. 就因已有屋苑(荃麗花園)和多幢的三層小型屋宇已在此申請土地週圍建成，故供水喉等設備已於早年完成(見附件: 5 和附件: 6)。所以申請建屋的地點不但沒有影響供水和排水等問題，而且有利於日後設施連接等工程。

6. 所申請建屋地點的 100 米內設有標準柱型消防栓(見附件: 7)。

7. 本人(歐陽學文)已是本村(坑頭村)第三、四代的原居民，沒有唯一的私人土地的業權。故申請政府土地興建小型屋宇自住是唯一的選擇。

8. 本村(坑頭村)，可興建小型屋宇的發展地帶(ie V-zone)，經過三十多年的小型屋宇政策以來，大多 v-zone 內的土地已被用盡。根據規劃署(S/NE-KTS/21)的圖則顯示，坑頭村的 V-ZONE 地已所剩無幾(請參閱附件: 8)

   根據古洞南大綱網圖(S/NE-KTS/21)的資料顯示，坑頭村與其他原居村落的 v-zone 地的總面積為 43.90 公傾(包括:金錢村、蕉徑、長歷、坑頭村和塘公嶺等)。依據地積比(1:2000)的比例圖，坑頭村的 v-zone 地約為 12.49 公傾(請參閱附件: 8.1 的計算)。

9. 從坑頭村的 v-zone 地計算，坑頭村已建的村屋約為 650 間(包括:已建丁屋(600 間)和舊有屋地(50 間))。每間丁屋所佔用的 v-zone 地面積約為 1700 平方呎(包括:建屋面積 700 平方呎，丁屋四週收集雨水渠面積(43*28=500 平方呎)，消防通道(17*28=476 平方呎)和屋前 30 平方呎樓梯入口)。從上述的資料計算，坑頭村內的 v-zone 地已被佔用約 10.28 公傾(請參閱附件: 9 的計算及舊屋地的登記資料)。

10. 坑頭村的主要道路是在 v-zone 地帶之內，從村頭至村尾所佔用的 v-zone 地帶約佔 0.88 公傾(請參閱附件: 10 的計算)。另外，私人物業被用作倉地之用若佔 0.5 公傾。

11. 根據附件: 8.1，附件: 9 和附件: 10 的計算，坑頭村在 v-zone 地帶內的土地可建丁屋實少於 7.0%。

12. 對於排水設施的安排，明渠、滲水井和暗渠等設備，將建於屋宇的週圍，以方便疏通和排水。有關的安排，請參閱附件: 11。

13. 對於一間鄉村式屋宇，排出物(糞便)和髒物的處理，本人會跟據有關的規定，設立一所化糞池及滲水井，作為處理污物的設備。而有關的化糞池規定亦總結於附件：12 內。

14. 在園境方面，因申請「丁屋」的 65.03 平方米內沒有樹，故不作填土。而申請「丁屋」的 65.03 平方米外政府土地的樹木會作保留，以達綠化環境之效。

綜合以上述的數點理由和支持資料，敬希 貴會批准本人的申請，以便本人的申請可於地政處繼續處理。

此致

城市規劃委員會

歐陽學文

申請人：歐陽學文

日期：2025 年 2 月 6 日

附件 1: 申請建屋的地點近照。
附件 2: 申請建屋的地點附近，已有車路通往的近照。
附件 3: 申請建屋的地點位於認可鄉村範圍之內的圖則。
附件 4: 所申請建屋的地點週圍已興建多間小型屋宇。
附件 5: 已建成的供水喉近照，在申請建屋的附近。
附件 6: 已建成的排水喉等設備。
附件 7: 申請建屋地點 100 米內設有標準柱型消防栓。
附件 8: 有關坑頭村的 V-ZONE 地已所剩無幾。
附件 8.1: 坑頭村的 v-zone 地約為 12.49 公傾的計算。
附件 9: 坑頭村內的 v-zone 地已被佔用約 10.28 公傾的計算及舊屋地的登記資料。
附件 10: 從村頭至村尾道路所佔用的 v-zone 地帶約佔 0.88 公傾的計算。
附件 11: 有關排水設施的安排和圖則(明渠、滲水井和暗渠等設備)。
附件 12: 有關化糞池的設備和排泄物等處理安排。

附件 1： 申請建屋的地點近照。

申請建屋白勺
地點近照(1/2)

申請建屋白勾
地點近照(2/2)

附件 2: 申請建屋的地點附近，已有車路通往的近照。

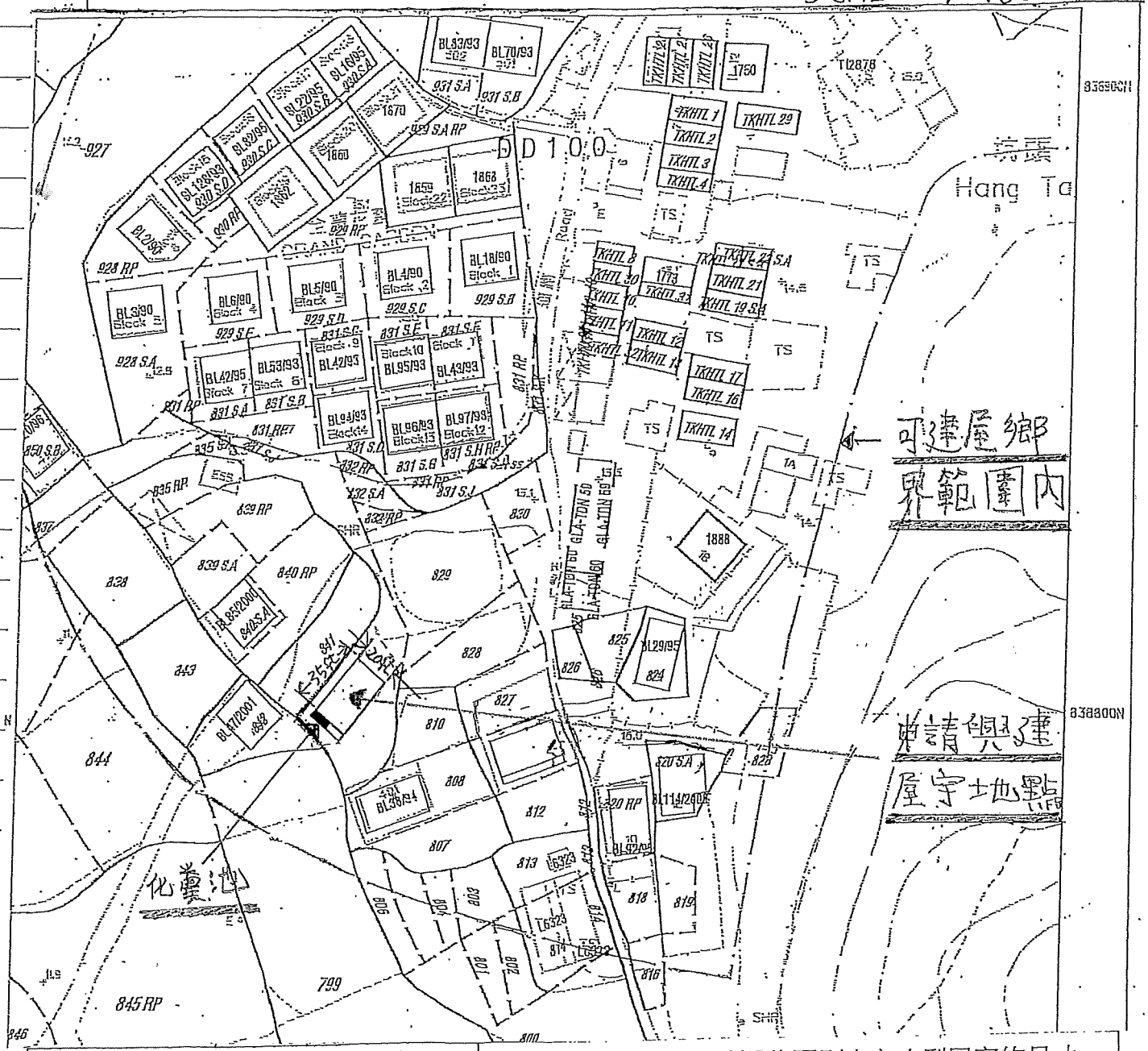
附件2：申請建屋的地點附近已有車路通往的近照。

附件 3: 申請建屋的地點位於認可鄉村範圍之內的圖則。

TO..... FROM..... DATE..... NO. 1

C. PLANS, DRAWINGS AND DOCUMENTS
(圖則，繪圖及文件)

SCALE 1:1000



圖例：

- 擬建小型屋宇位置
  6.096m x 10.668m = 65.03m²
- 露台及簷篷方向
- 化糞池位置(在露台下面)

本人_____確認此圖則上之小型屋宇的尺寸、露台/簷篷方向及化糞池位置乃依照本人意願繪成。

申請人簽署: 歐陽偉文
申請人姓名: 歐陽偉文
身份證號碼: [redacted]
日　　期: 22-6-2017

Date: 29-Sep-2015
Lands Administration Office, DLO/North
SCALE 1:1000
Sheet Number
2-SE-14D 2-SE-1

附件 4: 所申請建屋的地點週圍已興建多間小型屋宇。

TO..... FROM..... DATE..... NO App.4

DD. 100,
LOT 820 RP.

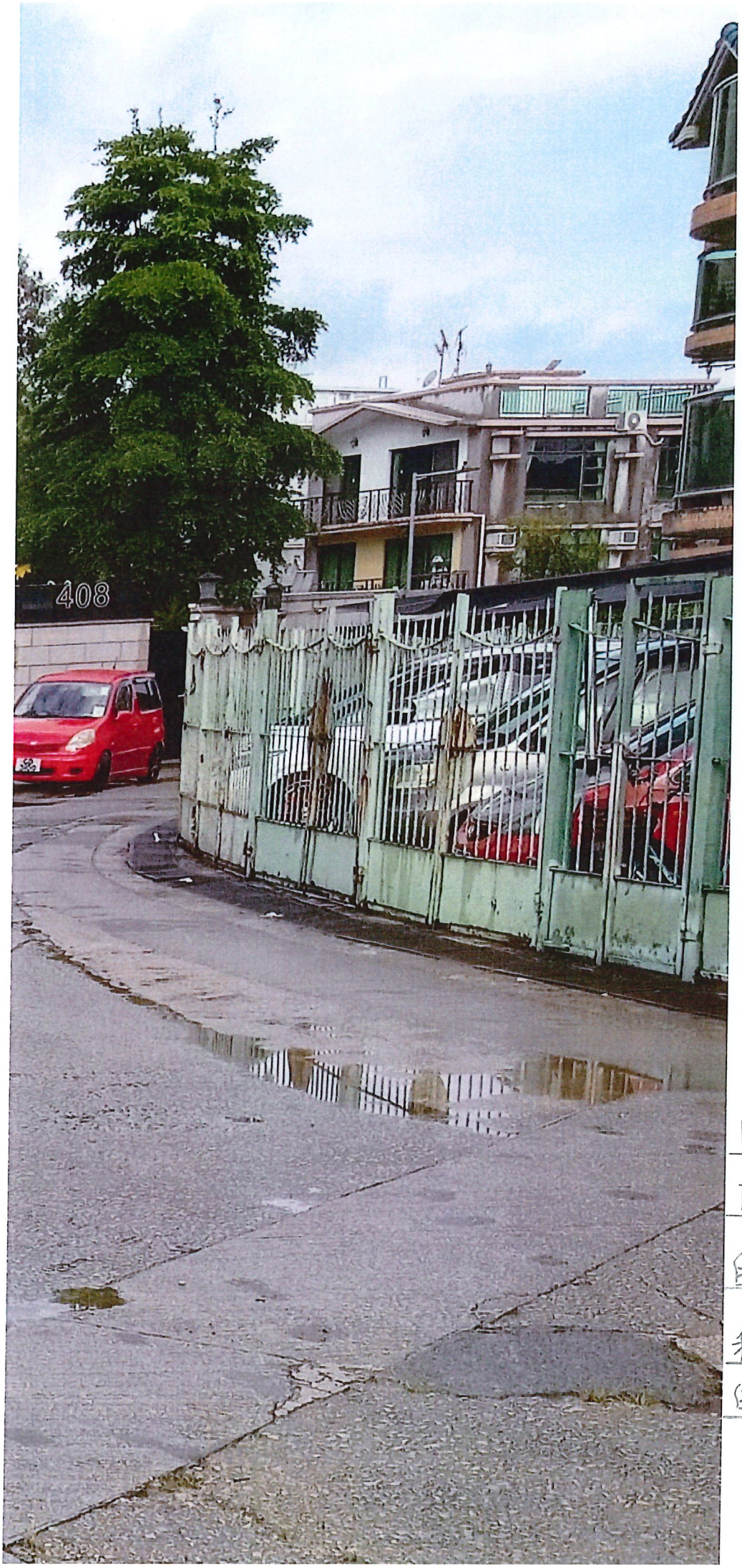
DD. 100
LOT 820 S. A

TO..... FROM..... DATE..... NO App 4

PD 100,
LOT 824
BL 29/95

PD 100
LOT 401
BL 38/94

附件 5: 已建成的供水喉近照，在申請建屋的附近。



附件二5：
已建成
的供水喉
和排水道
的近照。

附件 6： 已建成的排水喉等設備。

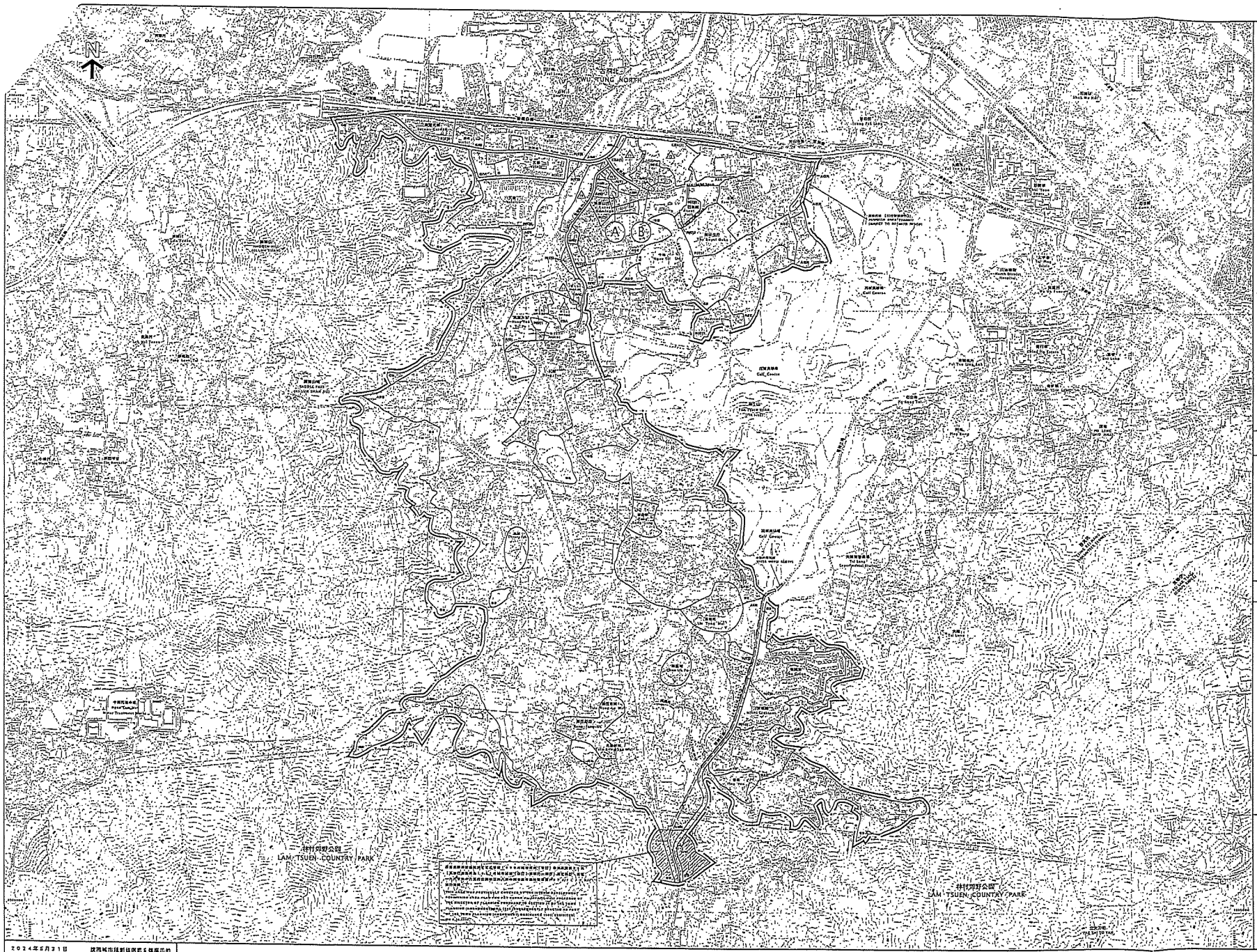
TO..... FROM..... DATE..... NO.....

附件6：已建成的排水喉等設備

附件 7: 申請建屋地點 100 米內設有標準柱型消防栓。

附件子：申請建屋地點100米內設有標準柱型消防栓。

附件 8：有關坑頭村的 V-ZONE 地已所剩無幾。



圖例 NOTATION

ZONES		**地帶**
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅（丁類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		**交通**
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		**其他**
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
WATER WORKS RESERVE		水務署用地
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	150	最高建築物高度（在主水平基準上的米數）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	6	最高建築物高度（層數）

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約概算及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	9.97	1.84	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	1.02	0.19	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	47.99	8.84	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	6.64	1.23	住宅（丁類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	43.26	8.07	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	8.99	1.65	政府、機構或社區
OPEN SPACE	2.43	0.45	休憩用地
RECREATION	34.84	6.34	康樂
AGRICULTURE	226.23	42.20	農業
GREEN BELT	133.43	25.31	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	7.94	1.51	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	514.72	100.00	規劃範圍總面積

夾附的（註程）屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/NE-KTS/20 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/NE-KTS/20

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2024年5月31日 按照城市規劃條例第 5 條展示的核准圖編號 S/NE-KTS/20 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/NE-KTS/20 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 31 MAY 2024

Signed Ms Donna Tam 譚嘉頴 女士
SECRETARY 秘書
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會

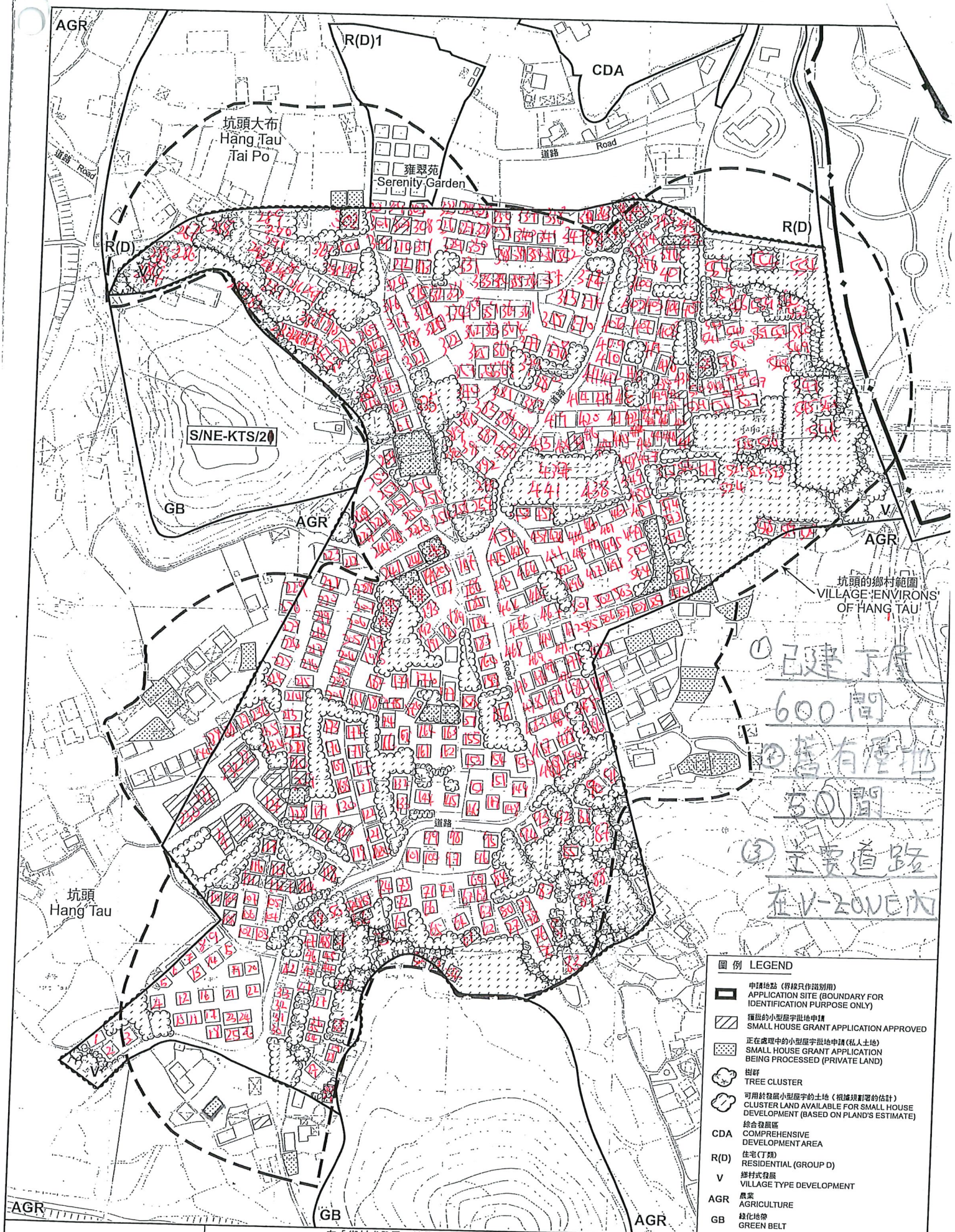
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的古洞南分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KWU TUNG SOUTH - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7 500 比例尺

0 METRES 米 100 200 300 400 500 METRES 米

規劃署屬城市規劃委員會擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/NE-KTS/21



① 已建下屋 600間
② 舊有空地 30間
③ 主要道路 在V-zone內

本摘要圖於2024年5月2日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-14B、14D、15A 及 15C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.5.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-14B, 14D, 15A & 15C

在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）
~~新界上水坑頭丈量約份第94約地段第496號F分段~~
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
~~LOT 496 S.F. IN D.D. 94, HANG TAU,~~
SHEUNG SHUI, NEW TERRITORIES
SCALE 1 : 2 000 比例尺

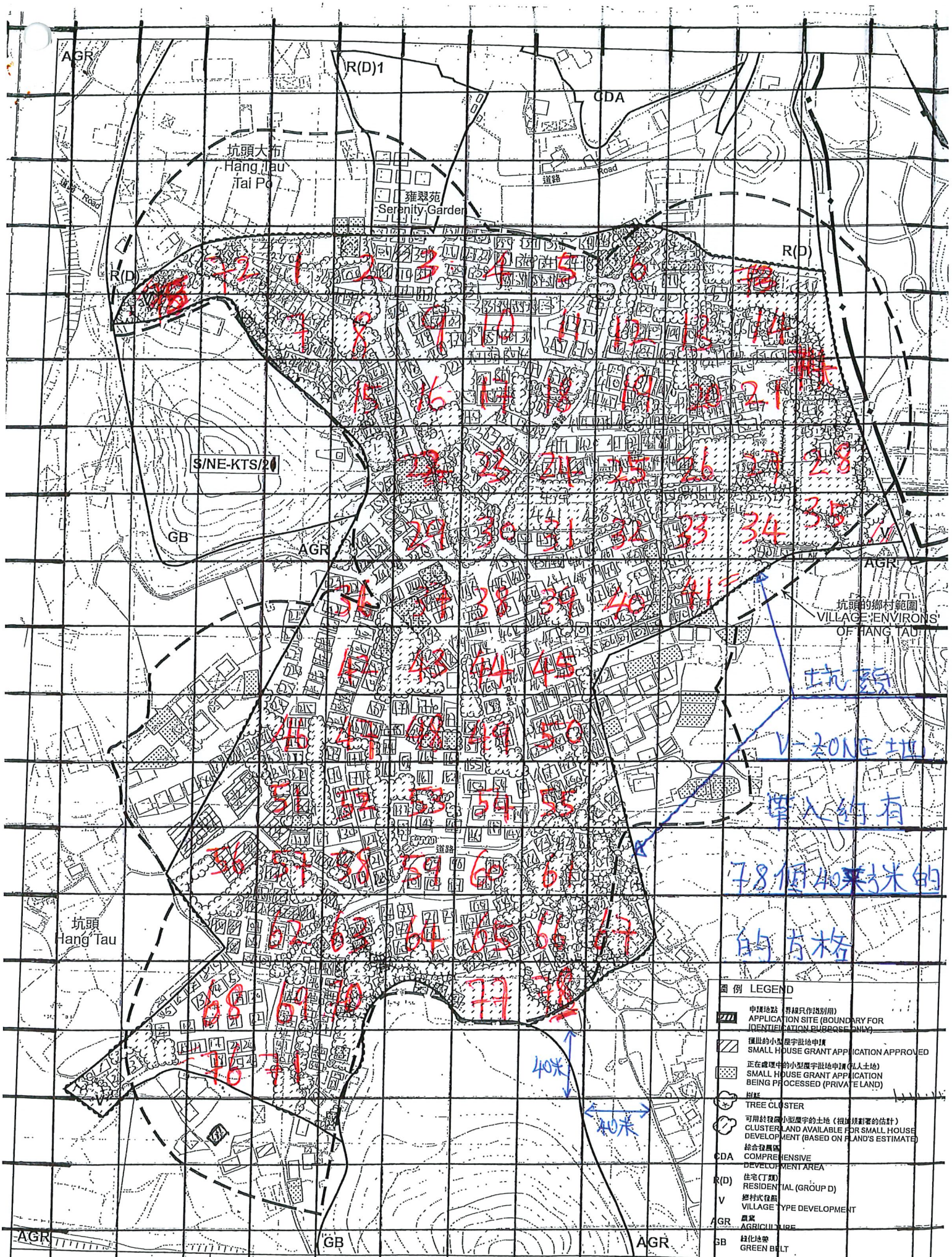
米 METRES 40 0 40 80 120 160 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No. A/NE-KTS/634

圖 PLAN A-2b

附件 8.1： 坑頭村的 v-zone 地約為 12.49 公傾的計算。



土地類

V-ZONE 地

單人約有

78個40平方米的

的方格

本摘要圖於2024年5月2日擬備，所根據的鄉村界線及測量圖編號
2-SE-14B、14D、15A 及 15C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.5.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-14B, 14D, 15A & 15C

在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

擬建屋宇（新界豁免管制屋宇 小型屋宇）
新界上水坑頭丈量約份第94約地段第498號F分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
~~LOT 456 S.F. IN D.D. 94, HANG TAU,~~
SHEUNG SHUI, NEW TERRITORIES
SCALE 1 : 2 000 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.

圖 PLAN

附件 8.1：坑頭村的 v-zone 地約為 12.49 公傾的計算。

根據規劃署大綱網圖則 S/NE-KTS/21，坑頭村的 V-ZONE 面積約為：78 個乘 40 米乘 40 米比例方格(1:2000 比例呎)乘 3.28 呎乘 3.28 呎。

=78 * 40 *40 * 3.28 * 3.28

= 1,342,648.2 平方呎

=12.49(公傾)

(1 公傾=107500 平方呎)

附件 9：

坑頭村內的 v-zone 地已被佔用約 10.28 公傾的計算及舊屋地的登記資料。

附件 9：

坑頭村內 v-zone 地已被佔用約 10.28 公傾的計算及舊屋地的登記資料。

已被佔用的 V-ZONE 地的面積計算如下：

坑頭村已建的村屋約為 650 間(包括:已建丁屋(600 間)和舊有屋地(50 間))。每間丁屋所佔用的 v-zone 地面積約為 1700 平方呎(包括:建屋面積 700 平方呎，丁屋四週收集雨水渠面積(43*28=500 平方呎)，消防通道(17*28=476 平方呎)和屋前 30 平方呎樓梯入口)。

650 間丁屋 X 1700 平方呎

=650 X 1700

=1,105,00 平方呎

=10.28 公傾

(1 公傾=107,500 平方呎)

SCHEDULE OF CROWN LESSEES.

DISTRICT No. Village, Henry

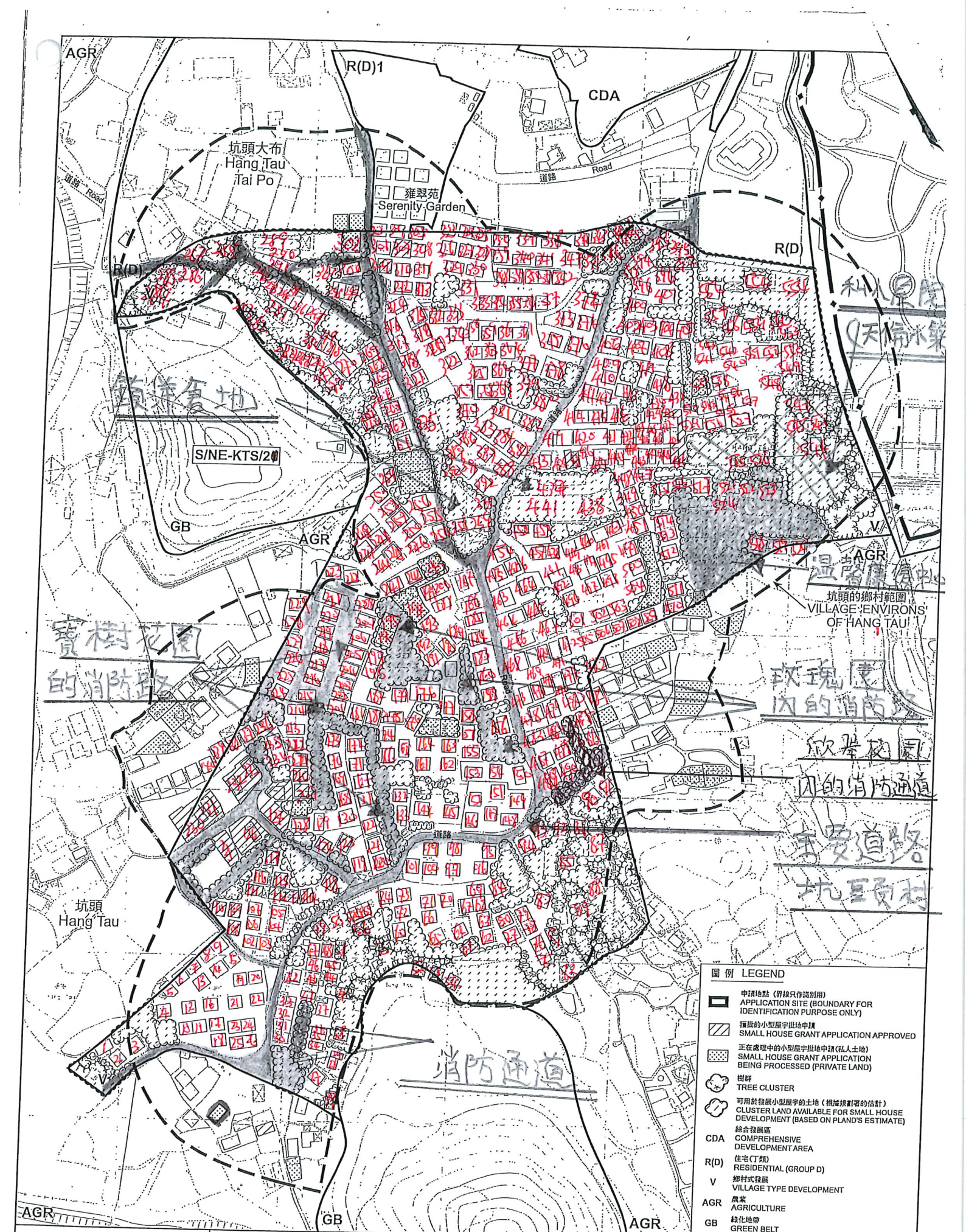
[redacted]

SCHEDULE OF CROWN LESS

DISTRICT No. 100

附件 10：

從村頭至村尾道路所佔用的 v-zone 地帶約佔 0.88 公傾的計算。



本摘要圖於2024年5月2日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-14B、14D、15A 及 15C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.5.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-14B, 14D, 15A & 15C

在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR
SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
~~擬議丁屋發展（新界豁免管制屋宇）~~
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
~~LOT 439 S.F. IN D.D. 94, HANG TAU,~~
SHEUNG SHUI, NEW TERRITORIES
SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 METRES 40 0 40 80 120 160 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

~~參考編號~~
~~REFERENCE NO.~~
~~A/NE-KTS/534~~

圖 PLAN
A-2b

附件 10：

從村頭至村尾道路所佔用的 v-zone 地帶約佔 0.88 公傾的計算。

坑頭村主要道路在 V-ZONE 地帶之內的面積約為：

13 個*40 米長比例格(1:2000 比例呎)乘 17.00 呎路濶*3.28 呎* 3.28 呎=95,104.26 平方呎

=0.88(公傾)

(1 公傾=107500 平方呎)

主要私人公司在 V-ZONE 用地團積用地約為：

3.20 個 40 米乘 40 米比例方格(1:2000 比例呎)乘 3.28 呎 X 3.28 呎

=3.20*40*40*3.28*3.28

=55,083.00 平方呎

=0.50(公傾)

根據附件：8.1，附件：9 和附件：10 的計算，坑頭村所剩的 V-ZONE 用地約為：

=12.49-10.28-0.88-0.50

=0.83(公傾)

=6.65%(≤7%)(0.83/12.49)

根據上述的運算，坑頭村 V-ZONE 用地經過三十年的「丁屋」政策，可給建屋的用地少於 7.00%。

附件10：寶樹花園內的消防通道。 (1/4)

附件10：玫瑰園內的消防通道。

附件10：欣翠花園的消防通道。

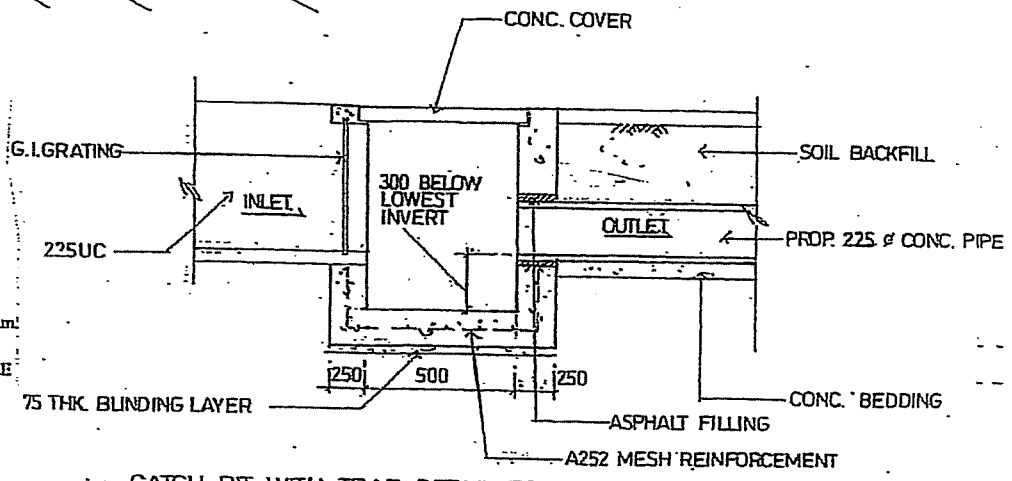
附件10：尾斯花園內的消防通道。

附件 11： 有關排水設施的安排和圖則（明渠、滲水井和暗渠等設備）。

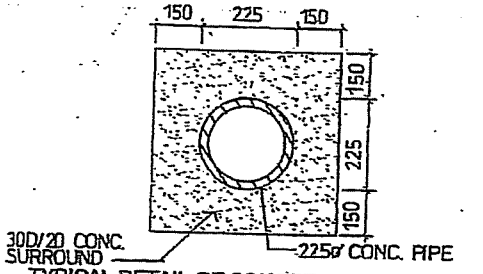
STORMWATER DRAINAGE PLAN 1:200

NOTES FOR DRAINAGE WORKS

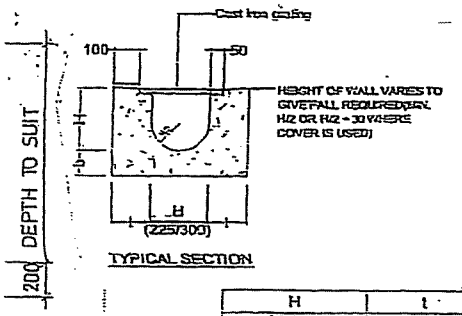
1. CONCRETE MIX TO BE GRADE 30D/20 DESIGN MIX.
2. BLINDING LAYER TO BE GRADE 15P MIX.
3. CONCRETE COVER TO MAIN STEEL BAR TO BE 50 mm.
4. REINFORCEMENT MARKED "Y" TO BE HIGH TENSILE STEEL BAR & COMPLY WITH B.S. 4449.



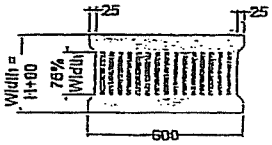
CATCH PIT WITH TRAP DETAIL FOR UNDERGROUND PIPE CONNECTION



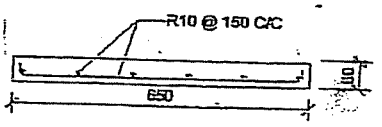
TYPICAL DETAIL OF CONCRETE SURROUND FOR UNDERGROUND PIPE



TYPICAL SECTION



CAST IRON GRATING



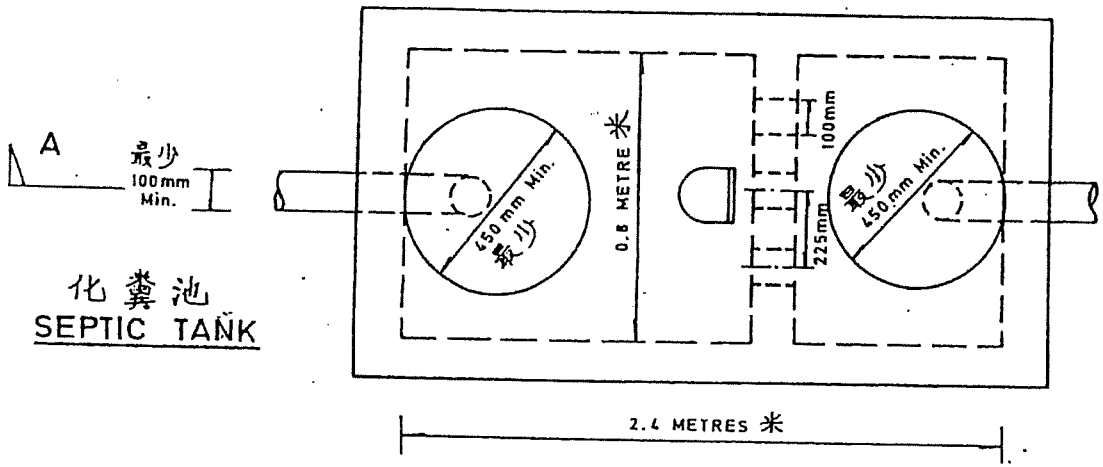
DETAIL OF REMOVABLE COVER

H	t	b
300	150	
225	150	

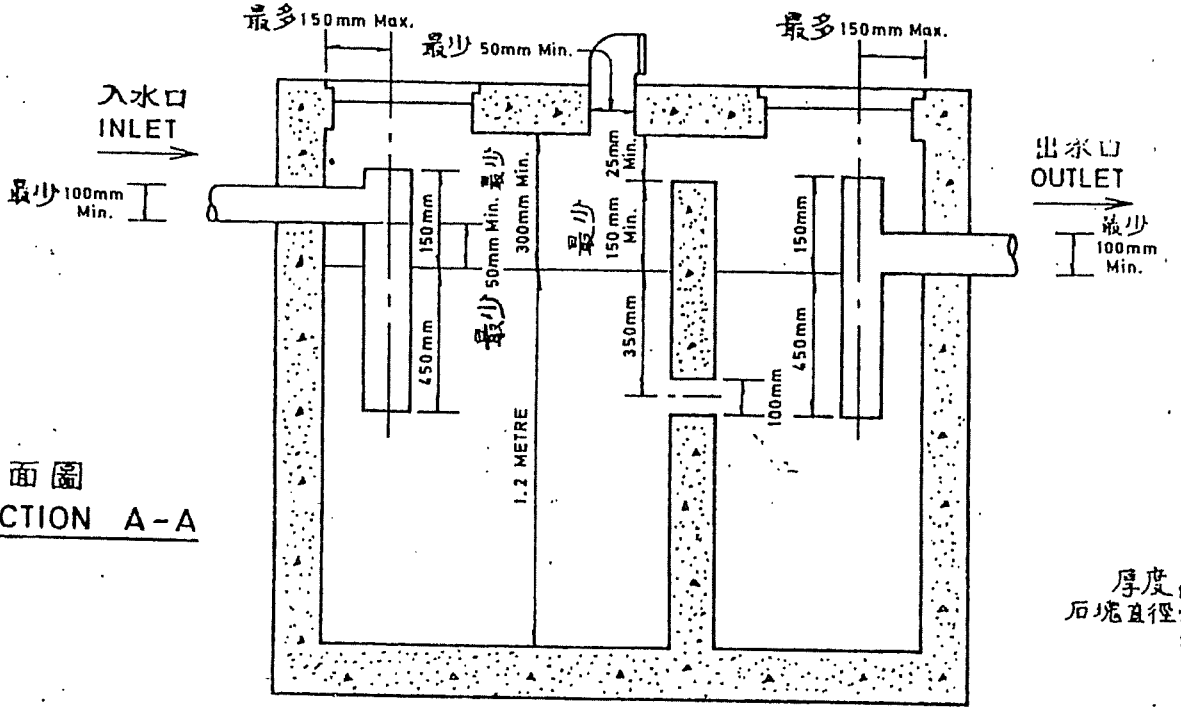
(DIMENSION ARE FOR GUIDANCE ONLY, CONTRACTOR MAY SUBMIT EQUIVALENT TYPE)

DETAIL OF U-CHANNEL WITH CAST IRON GRATING

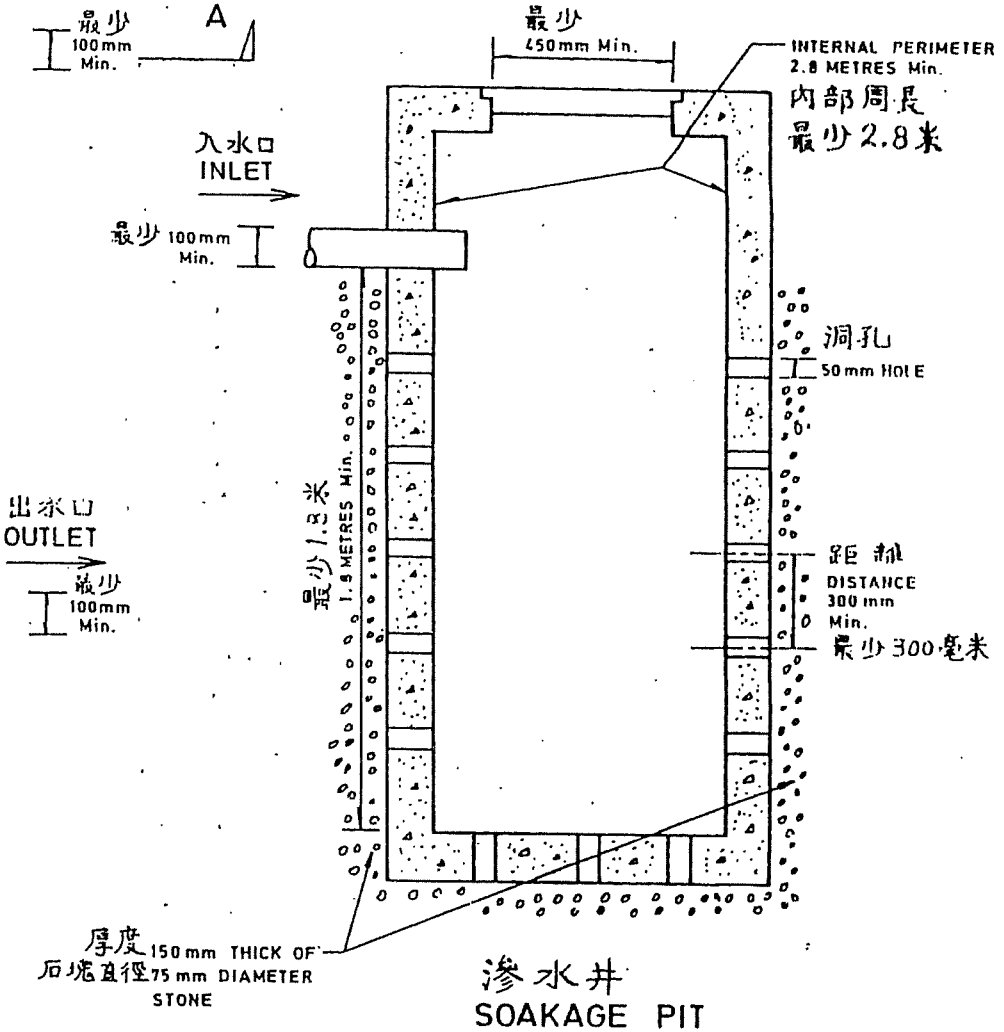
附件 12： 有關化糞池的設備和排泄物等處理安排



化糞池
SEPTIC TANK



截面圖
SECTION A-A



滲水井
SOAKAGE PIT

單獨一間的鄉村式屋宇的化糞池及滲水井
SEPTIC TANK AND SOAKAGE PIT FOR A SINGLE VILLAGE TYPE HOUSE

E : This design is suitable only if the total number of people to occupy the house does not exceed 8
注：此設計只適合入住總人數不超過8名的屋宇。

供單獨一間的鄉村式屋宇使用的髒物處理設施應符合下列規定：—

A. 化糞池

1. 地點

(a)化糞池應距離泉水、溪流、水井或海灘至少 30 米。

2. 設計及體積

(a) 體積應爲 0.8 米(內闊)乘 2.4 米(內長)乘 1.2 米(池內水平，即地面至輸出污物的垂管橫置部分最低點的距離)。

(b) 池內水平與池頂距離至少 300 毫米。

(c) 化糞池分爲兩部分，注入室的容積應爲輸出室的兩倍。

(d) 分隔牆應由地面築起至高出池內水平最少 150 毫米(即 1350 毫米)。分隔牆的頂與池頂的高度相差不應於 25 毫米。

(e) 在分隔牆上應有三個直徑 100 毫米的洞孔。洞孔的中心應在池內水平線以下 350 毫米處，並每個相距 225 毫米。

3. 出口及入口

(a) 出口的垂管呈T型。

(b) 垂管的內部直徑不得少於100毫米。

(c) 以口及入口管應深入池內水平線以下450毫米及露出水平線以上150毫米。入口應高出出口最少50毫米。

(d) 入口管的中線與入口牆的距離應不超逾150毫米，而出口管的中線與出口牆的距離亦不應超逾150毫米。

4. 通風管

(a) 第一室應設一直徑最少50毫米的通風管。

5. 沙井

(a) 每間室在垂管正上方處設有蓋沙井。

(b) 沙井應爲圓形，直徑最少450毫米。

(c) 沙井蓋應以生鐵鑄造。

6. 用料

(a) 化糞池的四週應以下列方法建造：

(1)以水泥漿砌最少215毫米厚的磚牆，或

(2)最少125毫米厚的混凝土牆。

(b) 化糞池的底部應以混凝土建造，而厚度最少150毫米。

(c) 化糞池的底部及牆邊的批盪須不滲水。

B. 滲水井

(1) 地點

(a) 滲水井應距離泉水、溪流、水井或海灘最少 30 米。

(2) 設計及體積

(a) 滲水井應是圖筒或立方形空洞。

(b) 入口管至井底的距離最少 1.8 米。內週界最少 2.8 米。

(c) 化糞池的底部及牆邊的批盪須不滲水。

(d) 在入口管水平以下的滲水井，應完全充 150 毫厘的石層包圍，石磧直徑應約爲 75 毫米。

3. 沙井

(a) 應設一個有蓋的沙井。

(b) 沙井應爲圖筒形而直徑最少 450 毫米。

(c) 沙井宜以生鐵鑄造。

4. 用料

(a) 滲水井的四週應以下列方法建造：

(1)以水泥漿砌成最少 215 毫米厚的磚牆，或

(2)最少 125 毫米厚的混凝土牆。

(b) 滲水井底部應以混凝土建造，而厚度最少 150 毫米。

C. 連接管

(a) 應以直徑最少 100 毫米的導管把所有糞便髒物輸入化糞池。

(b) 應以直徑最少 100 毫米的導管化糞池的排出物輸入滲水井。

(c) 不得讓地面水流入化糞池或滲水井。