

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11063 號

供城市規劃委員會於 2026 年 6 月 12 日考慮

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/84

擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約多個地段
闢設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施及相關填土及挖土工程

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/84

擬在劃為「綠化地帶」的
新界西貢浪徑第 216 約多個地段
關設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施及
相關填土及挖土工程

1. 背景

1.1 二零二五年七月十五日，申請人 Douglas Paul Marshall 先生(由林睿明女士代表)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點關設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施，以及進行相關的填土及挖土工程。申請地點位於《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》上一處劃為「綠化地帶」的地方(圖 R-1)。

1.2 二零二五年十二月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：

(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 擬議發展不符合有關「在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為這宗申請並不涉及任何特殊情況，亦沒有有力的規劃理據支持；擬議發展並不符合指定作集水區的地點的發展管制和

限制規定；以及申請人未能證明擬議發展及挖土和填土工程與附近地區協調，以及不會對申請地點及附近地區的供水、排污、排水、環境、交通及景觀造成不良影響。

1.3 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/SK-TMT/84A 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年十二月五日的會議記錄摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二五年十二月十九日發出的信件 (附件 C)

2. 覆核申請

2.1 二零二六年一月五日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。城規會於二零二六年一月五日和二零二六年一月七日收到申請人提交的書面申述(附件 D)。其後，申請人於二零二六年三月二十五日*(附件 E)、二零二六年四月十六日和二零二六年四月十七日*(附件 F)，以及二零二六年四月二十八日和二零二六年四月二十九日*(附件 G)向城規會提交進一步資料。

** 獲接納和豁免公布和重新計算的規定*

2.2 二零二六年三月二十日，城規會應申請人的要求，同意就這宗覆核申請延期兩個月作出決定。

3. 建議

3.1 根據第 16 條申請，擬議發展主要包括 12 個不同面積的戶外高爾夫球推桿場，以及 9 個有蓋構築物(總樓面面積約為 774.8 平方米，全部樓高一層，高度不超過 4 米)用作室內高爾夫球訓練場及不同附屬設施，包括設備貯存室、休息區、接待處／更亭、泊車處及廁所設施。申請人並無就污水安排提出建議。申請地點的泊車位擬只供高爾夫球教練專用，而訪客主要以步行方式或乘坐的士前往申請地

點。申請地點會使用七座位車輛向訪客提供接送服務，往返申請地點與西貢市。在第 16 條申請下，擬議發展的相關挖土及填土工程所涉土地約 3 775 平方米(相等於地盤面積約 70%)，深度介乎 1 米至 2 米，其中部分地面會鋪上白色有機沙粒及石頭，為戶外高爾夫球推桿場區營造地勢起伏且高低不平的地形。申請人提交的布局設計圖載於**附件 A 繪圖 A-1**。

- 3.2 申請人根據第 17 條覆核申請並提交修訂建議，擬採用環保廁所，並由持牌承辦商定期收集和處理污水，及說明上落客貨和車輛通道的安排；承諾把可容納的訪客數目控制在 20 至 30 人，不會使用揚聲器或公共廣播系統，而且不會存放／使用／排放農用化學品，例如化學肥料／除害劑／除草劑。
- 3.3 就這宗第 17 條覆核申請，申請人亦提交了擬議高爾夫球推桿場連附屬設施的概念圖(**繪圖 R-1a** 及 **R-1b**)。該概念圖與第 16 條申請提交的擬議布局大致相同。雖然申請地點的擬議構築物數目及其用途並無改變，但申請人對擬議挖土及填土工程的規模作出了修訂。在二零二六年一月五日收到的書面申述(**附件 D**)中，申請人聲稱將在申請地點鋪設高滲透力的生態友善土壤，但沒有述明填土工程的範圍和深度。在二零二六年三月二十五日收到的進一步資料(**附件 E**)中，申請人聲稱將進行挖土及填土工程(深度約為 30 厘米至不超過 1 米)，以平整地盤和固定構築物和簷篷的支柱，並會在高爾夫球推桿場鋪設人造草坪。根據二零二六年四月十七日所收到的進一步資料(**附件 F**)，擬議挖土工程的深度約為 1 米，而擬議挖土及填土工程將用作景觀平整和墊高室內範圍及有蓋構築物，僅會覆蓋申請地點約 20% 的面積，而 80% 的地形將保持不變。申請人在第 16 條規劃申請及這宗第 17 條覆核申請中均未提交任何詳細的繪圖以展示地形布局以及擬議挖土及填土工程的確實位置。第 16 條申請與這宗覆核申請在挖土及填土方面的參數比較，現表列如下：

	第 16 條規劃申請	第 17 條覆核申請
挖土及填土範圍	<p>約 3 775 平方米(佔地盤面積約 70%)：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 挖土：1 775 平方米 (佔地盤面積約 33%) - 填土：2 000 平方米 (佔地盤面積約 37%) <p>(沒有挖土及填土的詳細布局)</p>	<p><u>地盤平整工程</u>：</p> <p>深度為 30 厘米的挖土及填土工程</p> <p><u>為構築物和簷篷固定支柱</u>：</p> <p>為構築物：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 米(深度)乘 1 米(闊度)乘 1 米(長度) <p>為簷篷：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 深度為 30 厘米 <p><u>景觀平整和墊高室內範圍</u>：</p> <p>佔地盤面積約 20%</p> <p><u>為高爾夫球推桿場鋪設生態友善土壤和人造草坪</u>：</p> <p>並無具體說明面積和範圍</p> <p>(全部沒有挖土及填土的詳細布局、範圍及位置)</p>

4. 申請人提出的理據

申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據，詳載於書面申述和進一步資料內(載於附件 D 至 G)，有關理據撮錄如下：

- (a) 擬議高爾夫球推桿場規模細小，具有社會價值，符合盡量善用土地和促進體育發展的目標。申請人留意到不同的康樂設施曾被容許在近郊範圍設置；

- (b) 申請地點已閒置多年，鄰近的集水區曾雜草叢生，堆滿了動物糞便和泥石。申請人聲稱過往曾提交技術報告供政府部門考慮，並努力清理申請地點，以防泥石進入集水區；申請人亦承諾定期進行保養並落實環境管理措施，以維持申請地點及周邊地區的環境質素；
- (c) 申請地點將設置環保廁所，以全密封的方式處理排泄物，無須闢設化糞池。污水將由持牌營辦商定期收集並妥善處理。申請地點將鋪設高滲透力的生態友善土壤，確保不使用除草劑、除害劑或化學肥料，防止化學物質進入土壤和集水區；
- (d) 會在推桿練習區鋪設與現有地面齊平的人造草坪，以及不會進行大規模的挖土或填土工程。為景觀而進行的少量地盤平整工程僅限於地面表層，以確保現有的天然排水模式不受影響以及地面徑流不會增加，防範水浸發生；
- (e) 砍樹是天氣惡劣和缺乏管理所致。擬議發展將藉妥善的規劃改善申請地點的環境。申請地點內並無發現具保育價值的樹木或受保護的樹種。所有在申請地點的現有樹木將獲保留，不會移除任何現有樹木；
- (f) 高爾夫球推桿訓練是一項低音量的小組活動。當中不涉及使用公共廣播系統或揚聲器，以確保擬議用途在運作期間不會造成噪音滋擾。申請地點的最多可容納人數會控制在 30 人左右。擬議用途的運送接載活動並不頻繁，另外會鼓勵訪客使用公共交通工具及徒步前往申請地點。預計不會產生負面的噪音和交通影響；以及
- (g) 將於申請地點各處設置消防設備和清晰的疏散路線指示牌，以提升消防安全。

5. 申請地點的背景

申請地點現時並不涉及任何正在進行的規劃執管行動。

6. 第16條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4d)

6.1 申請地點及其周邊地區在小組委員會考慮第 16 條申請時的情況載述於**附件 A** 第 8.1 及 8.2 段。從二零二六年五月十一日拍攝的實地照片可見，與第 16 條申請階段時申請地點的情況比較，申請地點範圍內的有**部分植物已被清除**(圖 R-4d)。

6.2 申請地點：

(a) 是一片低窪地區，位於集水區及浪徑的「鄉村範圍」內，其西面和西南面緊貼天然斜坡。申請地點地勢相對平坦，現時長有疏落的樹木和植物，放置了鐵架帳篷、太陽能板及雜物。申請地點內有一條泥路及一個墳墓；以及

(b) 可由距離南面約 500 米的大網仔路經一條狹窄的單線雙程區內小徑前往。該條區內小徑不是正式的車輛通道。

6.3 周邊地區具有鄉郊特色。申請地點的北面、西面和南面是林地和草地，東南面和北面較遠處有零散的臨時構築物以及浪徑和禾寮的村屋羣。申請地點的西南邊界旁邊有一條河流，由北向南流至緊接申請地點南面的水務署浪徑低地原水抽水站。

規劃意向

6.4 有關「綠化地帶」的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A** 第 9.1 段。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

- 6.5 如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，由於填土或挖土工程可能會對鄰近地區的排水造成不良影響，並破壞自然環境，所以在「綠化地帶」內進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。

城市規劃委員會規劃指引

- 6.6 有關「在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 10 適用於考慮有關的第 16 條申請，至今仍然有效。相關的評審準則撮錄於**附件 A 附錄 III**。

先前申請

- 6.7 申請地點涉及三宗擬作臨時度假營及帳幕營地及／或填土工程的先前申請，由不同於目前這宗申請的申請人提交。
- 6.8 申請地點的南面和西南面部分涉及一宗先前申請(編號 A/SK-TMT/75)。該宗申請擬把申請地點用作臨時度假營及帳幕營地，為期三年，以及進行相關填土及挖土工程。該宗申請於二零二二年獲小組委員會從寬考慮，在有附帶條件的情況下批准，主要理由是擬議用途屬臨時性質；如申請人所建議，申請地點會於規劃許可的有效期限屆滿後恢復原狀；以及擬議用途大致上符合規劃指引編號 10，因為擬議設計及布局與四周環境協調，以及申請人已解決所有技術問題。有關規劃許可於二零二四年六月九日被撤銷，原因是申請人未能遵從有關落實風險評估報告所指的緩解及預防措施、消防裝置建議及園境建議的附帶條件。
- 6.9 申請地點的東面部分涉及兩宗先前申請(編號 A/SK-TMT/52 及 A/SK-TMT/61)。該兩宗申請擬進行填土工程以作准許的農業用途，分別於二零一六年被小組委員會拒絕及於二零一八年被城規會於覆核後拒絕，主要理由是申請人未能證明擬議填土工程不會對附近地區的排水及景觀造成不良影

響，以及沒有足夠資料證明有必要在申請地點進行填土以作農業用途。

6.10 該些先前申請的詳情載於**附件 A 附錄 III**，所涉位置在**圖 R-1**顯示。

同類申請

6.11 分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內並無有關「康體文娛場所」用途及挖土和填土工程的同類申請。

7. 相關政府決策局／部門的意見

7.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於**附件 A** 的第 10 段及**附錄 IV**。他們具指引性質的意見(如有的話)，則載於**附件 A** 的**附錄 V**，並於**附件 H** 重述。

7.2 關於這宗覆核申請，規劃署已進一步諮詢相關政府部門。水務署總工程師／建設、渠務署總工程師／九龍及新界南，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前對申請的反對意見或對申請有所保留。運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)提供的最新意見表示不反對這宗覆核申請。其他相關政府部門¹維持先前對申請沒有負面意見或不表反對的觀點，並／或提供進一步意見。上述政府部門就這宗覆核申請提出的意見及進一步意見，現撮述及／或重述如下：

土地行政

7.2.1 地政總署西貢地政專員的意見：

(a) 不反對申請；

¹ 包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)、屋宇署總屋宇測量師／新界東2及鐵路、消防處處長、民政事務總署西貢民政事務專員及地政總署西貢地政專員。

- (b) 就申請人聲稱已提交技術報告供部門審批一事，西貢地政處並不知悉近年同一申請人曾就同類用途提出任何建議及／或提交任何文件；
- (c) 浪徑並沒有指定緊急車輛通道；
- (d) 西貢地政處並無處理／批准任何挖掘准許證或在申請地點搭建構築物的批准書；
- (e) 申請地點位於浪徑的「鄉村範圍」及集水區內(圖 R-1)。申請地點可能會干擾水務署浪徑低地原水抽水站的水務工程專用範圍(圖 R-2)；以及
- (f) 其他詳細意見及具指引性質的意見分別載於附件 A 的附錄 IV 及附件 H。

交通

7.2.2 運輸署署長的意見：

- (a) 不反對申請；
- (b) 申請人已在覆核申請中提供有關擬議發展的容量、通道安排，以及泊車和上落客貨安排的資料，以供運輸署署長考慮；
- (c) 並不知悉同一申請人近年曾就同類用途提出任何建議或提交任何文件；
- (d) 通往申請地點的通道並非由運輸署管理；以及
- (e) 具指引性質的意見載於附件 H。

供水

7.2.3 水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 反對申請，以保障集水區內的原水水質；
- (b) 申請人擬採用由持牌承辦商定期收集和排放污水的環保廁所，而有關建議涉及在申請地點進行人造草坪、簷篷、支柱、貨櫃設施及停泊設施的建築工程。然而，這宗覆核申請並未提及擬議發展及會對集水區構成高度污染風險的相關活動的營運及管理詳情；
- (c) 申請人應就擬議用途及污水收集缸在建築及營運階段對現有集水區所構成的污染影響提交風險評估，以證明擬議發展不會令污染影響實質增加。有關風險評估應涵蓋但不限於布局設計圖、地盤平整工程圖、估計所產生的污水流量、配備溢流警報系統及防滲漏系統的污水收集缸的設計及容量、清糞安排的詳情及頻率、應變計劃，以及相關的緩解措施。倘未能提供相關資料，將無法確定有關水質污染的風險及影響；
- (d) 基於擬議發展的建築工程、車輛來往、污水排放及有意或無意造成污染的人類活動(包括但不限於停泊車輛、園藝及康樂活動)，預期擬議發展會對集水區構成高度的污染風險。申請人提交的資料並無技術評估，因此現時缺乏足夠資料證明擬議發展不會實質增加對集水區的污染影響；

- (e) 申請地點的南端有極少部分位於浪徑低地原水抽水站的水務工程專用範圍(圖 R-1)；
- (f) 水務署並無收到同一申請人所提交的其他建議；以及
- (g) 具指引性質的意見載於附件 H。

環境

7.2.4 環保署署長的意見：

- (a) 根據申請人提交的進一步資料，戶外訓練區將鋪設人造草坪，且不會涉及貯存／使用／排放農用化學品，例如化學肥料／除害劑／除草劑。此外，申請人會在申請地點設置流動廁所，並由持牌承辦商定期運走污水，以收集、處理和排放發展項目所產生的污水。申請人已澄清，戶外活動區不會設置有任何揚聲器或公共廣播系統，以避免對周邊環境造成噪音滋擾；
- (b) 鑑於上述原因，預計不會對環境保護署(下稱「環保署」)管轄範圍內的環境造成負面影響，因此，從環境規劃的角度而言，他並不反對這宗覆核申請；
- (c) 並不知悉同一申請人曾就申請地點作同類用途提出任何建議或提交任何文件；以及
- (d) 具指引性質的意見載於附件 H。

排水及排污

7.2.5 渠務署總工程師／九龍及新界南的意見：

排水

- (a) 雖然申請地點附近並無水浸投訴或報告，但申請地點位於當地的低窪地區，北面和西面是天然斜坡。倘出現惡劣天氣，預期可能會有大量地面徑流從該些天然斜坡流向申請地點，造成水浸；
- (b) 根據渠務系統記錄，申請地點內並無渠務署負責維修保養的排水設施。因此，該署懷疑有否／會否於申請地點落實足夠的排水措施，處理大量來自申請地點及其上游集水區的地面徑流；
- (c) 鑑於擬議發展可能會導致地形有所改變，申請人須提供排水影響評估供該署進一步審核，並澄清申請地點是否會鋪築地面及擬議發展完成後如何收集地面徑流。私人項目的倡議者(即申請人)須負責落實所有必要措施，以減低排水影響評估所指的負面排水影響；
- (d) 申請人並未提供資料，說明申請地點周圍是否已落實排水緩解措施，或申請地點的地底是否已設置地底排水系統，以排走在惡劣天氣下的地面徑流。因此，從排水的角度而言，對於附近地區是否有潛在的水浸風險及有關活動是否可以接受，該署未能作出任何結論；
- (e) 申請人須提交擬議的平整工程圖及顯示排水路徑等的圖則，以支持其在這宗覆核申請中的陳述，即有關小型土方工程僅作景觀平整之用，將不會改變現有天然排水模式、增加地面徑流，或造成水浸或淤積；

- (f) 並不知悉同一申請人近年曾就同類用途提出任何建議及／或提交任何文件；以及

排污

- (g) 這宗申請須完全符合排污基礎設施的規劃監管當局環保署的要求。渠務署對排污影響的意見，有待環保署評論和同意。

城市設計、視覺及景觀

- 7.2.6 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

城市設計及視覺

- (a) 擬議九幢構築物的高度約為 4 米。由於擬議構築物的規模相對較小，因此預期不會對視覺造成嚴重不良影響。因此，從城市設計及視覺影響的角度而言，她對有關建議沒有負面意見；

景觀

- (b) 從景觀規劃的角度而言，她對這宗覆核申請有保留；
- (c) 申請地點劃為「綠化地帶」，屬有特色的景觀資源。申請人並無提供任何景觀評估，以證明擬議發展對景觀特色／資源造成的影響；
- (d) 根據二零二五年的航攝照片(圖 R-3)，申請地點所處地區具有已開拓山谷景觀特色，四周是林地、草地、零散村屋及臨時構築物。申請地點大部分地方長有植物和樹羣；

- (e) 比較二零二五年七月和二零二六年五月的航攝照片(圖 R-4d)，申請地點有樹木被砍伐；
- (f) 鑑於以上情況，現時並無足夠資料證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響；
- (g) 並不知悉同一申請人近年曾就同類用途提出任何建議及／或提交任何文件；
- (h) 具指引性質的意見載於附件 H。

自然保育

7.2.7 漁護署署長的意見：

- (a) 該署對這宗申請沒有意見，因為申請地點的植物屬於常見品種；以及
- (b) 並不知悉同一申請人近年曾就同類用途提出任何建議及／或提交任何文件。

建築事宜

7.2.8 屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見：

- (a) 並不知悉申請人曾提交任何技術報告或建議；
- (b) 根據《建築物條例》，該署對這宗覆核申請沒有意見；
- (c) 現時並無尚未執行的法定命令，要求移除申請地點的違例建築工程；以及
- (d) 其他詳細意見載於附件 A 附錄 IV。

消防安全

7.2.9 消防處處長的意見：

- (a) 原則上不反對這宗申請，但申請人須設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長的要求；
- (b) 大型消防車未能通過擬議車輛通道以提供消防及救援服務。申請地點 30 米範圍內亦沒有可用的車輛通道供大型消防車通過。為此，應採取額外的消防安全措施以加強消防安全；
- (c) 其他詳細意見及具指引性質的意見分別載於**附件 A 附錄 IV**及**附件 H**；以及
- (d) 並不知悉同一申請人近年曾就同類用途提出任何建議及／或提交任何文件。

民政事務專員的意見

7.2.10 民政事務總署西貢民政事務專員的意見：

- (a) 對這宗申請沒有意見；
- (b) 應注意的是，申請人已獲得兩名西貢區議會議員(包括陳權軍先生及李天賜先生)以及浪徑村居民代表兼西貢分區委員會成員王倩儀女士支持第 16 條申請。有關公眾人士已重申他們支持這宗覆核申請；以及
- (c) 近年沒有收到與這宗申請相關的技術報告／建議。

7.2.11 下列政府部門仍維持先前就第 16 條申請提出的觀點，即對這宗申請不表反對或沒有意見(載於**附件 A** 第 10.2 段)：

- (a) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (c) 機電工程署署長；以及
- (d) 食物環境衛生署署長。

8. 在法定公布期內收到的公眾意見

8.1 城規會在二零二六年一月十六日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份公眾意見書，其中兩份表示反對這宗申請，一份就這宗申請提出意見(**附件 J**)。在該兩份提出反對的公眾意見書中，有一份來自申請地點中私人地段(即第 216 約地段第 420 號、第 426 號餘段及第 428 號)註冊擁有人反對這宗申請，主要理由是申請人並無取得他們同意進行規劃申請，以及批准擬議發展會妨礙有關地段的發展權；另一份意見書則來自嘉道理農場暨植物園公司，反對這宗申請的主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。餘下一份就這宗申請提出意見的意見書來自一名個別人士，表示「綠化地帶」內的擬議用途屬商業性質，因此不能與申請人在書面申述中所舉出的其他公眾康樂用途例子相提並論。

8.2 城規會在第 16 條申請階段收到四份公眾意見書，有關意見書載於**附件 A** 第 11 段。

9. 規劃考慮因素及評估

9.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二五年十二月五日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請擬把在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方用作康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施，以及進行相關填土及挖土工程(**圖 R-1**)，申請被拒絕的

理由詳述於上文第 1.2 段。申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據載於上文第 4 段，並撮錄如下：擬議發展屬小型發展，如同鄉郊地區的其他同類康樂用途，可善用土地，促進體育發展；申請人聲稱已努力為申請地點及附近集水區清理，過往亦曾提交技術報告供政府部門考慮；擬採用由持牌承辦商定期收集和排放污水的環保廁所；現時的建議只涉及進行最低限度的挖土或填土工程；不會砍伐樹木；以及高爾夫球推桿運動屬影響較低的性質，預計不會對環境、交通及消防安全造成負面影響。經考慮經修訂的建議、書面申述及進一步資料後，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

「綠化地帶」的規劃意向

- 9.2 申請地點位於劃為「綠化地帶」的地方，在「綠化地帶」內闢設康體文娛場所和進行填土及挖土工程，須向城規會申請規劃許可。擬議高爾夫球推桿場連附屬設施和相關的填土及挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然申請人聲稱現時的建議只涉及進行最低限度的挖土或填土工程，但申請人並未提供清晰、詳盡且前後一致的資料，顯示挖土及填土工程的範圍，證明必須進行有關工程，以及支持其說法，即在現時的建議中申請地點的現有地形將維持不變。關於申請人聲稱先前已提交技術報告供政府部門考慮，經諮詢的相關政府部門表示，沒有收到由申請人提交的同類或先前建議。至於申請人聲稱城規會曾批准在其他鄉郊地區進行各種康樂用途，應注意的是，每項發展或規劃申請均會根據其規劃情況及個別情況予以考慮。申請書內不涉及任何特殊情況，並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

對集水區的影響

- 9.3 申請地點位於集水區內，靠近一條流向水務署原水抽水站的河流。水務署總工程師／建設表示，擬議發展可能對集水區造成污染風險。雖然申請人為回應其意見，擬採用由持牌承辦商定期收集和排放污水的環保廁所，但申請書未有提及擬議發展以及可能對集水區構成高污染風險的相關活動的營運及管理詳情。申請人並未在申請書內提供所需的風險評估及資料，包括但不限於布局設計圖、地盤平整工程圖、估計所產生的污水流量、配備溢流偵測系統及防滲系統的污水收集缸的設計及容量、清糞工作的詳情和應變計劃，以及相關的緩解措施。考慮到申請人並未提交所需的風險評估證明擬議發展不會實質增加對集水區的污染影響，因此無法確定水質污染的風險及影響。水務署總工程師／建設維持其先前的意見，即反對這宗申請，以保護集水區內的原水水質。

對排水的影響

- 9.4 申請地點是一片低窪地區，並無公共排水系統連接，而北面和西面毗鄰天然斜坡。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，由於挖土及填土工程會對鄰近地區的排水造成不良影響，所以在「綠化地帶」內進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。申請人並未提供資料，說明申請地點周圍是否已落實排水緩解措施，或申請地點的地底是否已設置地底排水系統，以排走在惡劣天氣下的地面徑流。因此，渠務署總工程師／九龍及新界南未能針對擬議發展會否對附近地區構成潛在的水浸風險，以及擬議發展在排水的角度是否可以接受，作出任何結論。由於申請人並未提供所需的排水影響評估、擬議平整工程圖及顯示排水路徑等的圖則，證明擬議工程不會改變現有的天然排水模式、增加地面徑流或造成水浸或淤積，渠務署總工程師／九龍及新界南維持先前的意見，表示申請人在覆核申請中沒有就擬議發展對排水造成的影響提出理據，證明有否／會否於

申請地點落實足夠的排水措施，以供該署評估附近地區的水浸風險以及擬議發展在排水方面是否可以接受。

對景觀的影響

- 9.5 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點大部分地方長有植物及樹羣，四周主要是以林地、草地、零散村屋和臨時構築物為主的鄉郊地區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點所在的「綠化地帶」屬有特色的景觀資源。雖然申請人聲稱不會砍伐樹木，但二零二五年七月和二零二六年五月的航攝照片的對比(圖 R-4d)顯示申請地點有樹木被砍伐。申請人並未提供任何景觀評估以證明擬議發展對「綠化地帶」內的景觀特色／資源有何影響。鑑於以上情況，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為沒有足夠資料證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響，並且維持先前的意見，從景觀規劃的角度而言，對覆核申請有保留。

環境、交通及其他技術方面

- 9.6 由於申請地點會設置流動廁所，並由持牌承辦商收集、處理和排放污水，而申請地點亦會鋪設人造草坪，不會貯存／使用／排放農用化學品或使用揚聲器／公共廣播系統，環保署署長認為預計不會對環境造成不良影響，因此從環境規劃的角度而言，不反對這宗覆核申請。經考慮申請人在書面申述及進一步資料中有關擬議發展的容量、通道安排和泊車及上／落客貨安排後，從交通的角度而言，運輸署署長不反對這宗覆核申請。其他相關政府部門，包括消防處處長、土木工程拓展署土力工程處處長及機電工程署署長維持先前的意見，對這宗覆核申請在消防安全、土力工程及供電安全方面不表反對或沒有意見。

規劃指引編號 10

9.7 根據規劃指引編號 10，位於「綠化地帶」的規劃申請須符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定，並且不得影響該區的天然景緻、排水、使基礎設施負荷過度或令水浸情況惡化。申請人並未提供所需資料，包括集水區的風險評估、有關現有植物的資料及排水評估，以證明擬議發展不會對供水、景觀及排水方面造成不良影響。這宗申請不符合規劃指引編號 10，亦如上文第 9.2 段所議，申請書內不涉及任何特殊情況，並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

先前申請

9.8 目前這宗申請的規劃情況大致上與上文第 6.9 段所述的兩宗被拒絕的先前申請類似，即申請人並未證明擬議用途不會對附近地區造成不良影響，以及沒有足夠資料證明有必要在申請地點進行擬議用途。拒絕目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。

公眾意見

9.9 上文第 8 段詳載三份公眾意見書，當中均表示反對這宗申請並就申請提出意見。就這些公眾意見而言，上文第 7 段所述的政府部門意見和第 9.1 至 9.8 段所述的規劃評估均適用。針對有表示反對的公眾意見指出申請地點的部分私人地段土地擁有人並沒同意申請人進行規劃申請，應注意的是，申請人已遵守城規會規劃指引的規定，採取了合理步驟通知申請地點的所有私人地段土地擁有人，包括在第 16 條規劃申請階段在報章刊登通知及向西貢鄉事委員會發給通知。

10. 規劃署的意見

10.1 根據第 9 段所作的評估，並考慮到第 8 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，

規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合有關「在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請並不涉及任何特殊情況，亦沒有有力的規劃理據支持；擬議發展並不符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定；以及申請人未能證明擬議發展及挖土和填土工程與附近地區協調，以及不會對申請地點及附近地區的供水、排水及景觀造成不良影響。

10.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期應至二零二零年六月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。此外，也建議下列規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員參考：

規劃許可附帶條件

- (a) 在展開建築工程前提交風險評估報告，證明有關建議不會實質增加污染影響，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在開始運作前落實風險評估報告提出的緩解及預防措施，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (c) 在展開建築工程前提交消防裝置建議，而有
關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員
會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在開始運作前設置
消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合
消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在展開建築工程前提交排水影響評估，而有
關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員
會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在開始運作前落實
排水影響評估所提出的緩解措施，而有關情
況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的
要求；
- (g) 在開始運作前提交並落實園境建議，而有關
情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會
的要求；
- (h) 如在展開建築工程前仍未履行上述規劃許可
附帶條件(a)、(c)或(e)項的任何一項，現時
批給的許可即會停止生效，並會於同日撤
銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在開始運作前仍未履行上述規劃許可附帶
條件(b)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現
時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤
銷，不再另行通知。

建議的指引性質的條款

建議的指引性質的條款載於**附件 H**。

11. 請求作出決定

- 11.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 11.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。
- 11.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

12. 附件

- | | |
|------------------|---|
| 附件 A | 小組委員會文件第 A/SK-TMT/84A 號 |
| 附件 B | 小組委員會二零二五年十二月五日會議記錄的摘錄 |
| 附件 C | 城規會秘書於二零二五年十二月十九日發出的信件 |
| 附件 D | 申請人於二零二六年一月五日發出的申請覆核電郵及於二零二六年一月七日以電郵遞交的補充資料 |
| 附件 E | 城規會於二零二六年三月二十五日收到的進一步資料 |
| 附件 F | 城規會於二零二六年四月十六日及二零二六年四月十七日收到的進一步資料 |
| 附件 G | 城規會於二零二六年四月二十八日及二零二六年四月二十九日收到的進一步資料 |
| 附件 H | 建議的指引性質的條款 |
| 附件 J | 公眾意見 |
| 繪圖 R-1 a 及 R-1 b | 擬議發展的概念圖 |

圖 R-1	位置圖
圖 R-2	平面圖
圖 R-3	航攝照片
圖 R-4 a 至 R-4 d	實地照片

規劃署

二零二六年六月