

城市規劃條例第 16 條遞交的許可申請
擬在「農業」地帶於新界西貢白腊丈量約份
第 368 約多個地段設立臨時度假營
(私人帳篷營地) 連附屬設施
為期三年計劃書

Master Mind Development Limited

智生發展有限公司

2026 年 7 月

摘要

本公司智生發展有限公司是本次規劃申請的申請人，是申請地段的唯一業主，現根據城市規劃條例第 16 條，向城市規劃委員會(下稱城規會) 遞交規劃申請，於新界西貢白腊丈量約份第 368 約多個地段 (下稱申請地點)，擬議三年臨時「度假營 (私人帳幕營地)」連附屬設施。

申請地點位於白腊分區計畫大綱核准圖(下稱大綱圖)編號 S /SK-PL/4 劃作「農業」地帶。

我司擬議在總面積約 6300 平方米的申請地點內作臨時用途，包括帳幕型式的私人營地、燒烤及休憩活動。申請地點現時為草地，計劃放置臨時台板以供帳幕型式的私人營地及後勤使用， 以及在草地上用作休憩用地、野餐區、靜態休閒活動、可移動式的小型涼亭、用可移動式的燒烤爐作燒烤活動。

以下為支持是次規劃申請的主要理據：

- 擬議臨時用途符合政府「無處不旅遊」的施政理念；
- 擬議臨時用途可活化鄉村
- 擬議臨時用途得到白腊村民及村代表支持
- 擬議臨時用途不影響相關「農業」地帶的長遠規劃意向；
- 擬議臨時用途在土地用途及規模上均與週邊環境協調；
- 擬議臨時用途並不會對週邊鄉郊及自然環境造成潛在影響
- 擬議臨時用途符合政府「綠色旅遊」(亦稱為自然環境旅遊或生態旅遊) 的施政

基於以上理據， 現懇請城規會接納是次規劃申請。

1. 引言

1.1 提交目的

1.1.1 白腊一直是香港的後花園，位於西貢郊野公園範圍中的村莊，沙灘水清沙幼，環境優美，所以我司及白腊村一直希望可以分享這個美麗環境給予更多的市民大眾前來享受，希望將此地段臨時申請為帳幕營地用途，讓更多的人士可以前來白腊共享本區的大自然環境。

1.1.2 我司正向城市規劃委員會提交申請，旨在根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條 (S16) 的規定，在位於新界西貢白腊丈量約份第 368 約多個地段（以下簡稱「申請地點」），設立臨時「度假營（私人帳幕營地）連附屬設施」，為期三年。

申請地段為：

香港，西貢白腊，丈量約份 368，地段 228RP, 228 S.A, 227 S.A, 227 S.B, 227RP, 225 S.A, 225 RP, 226 RP, 226 S.A, 226 S.B, 226 S.C, 223 RP(部分), 223 S.C, 258, 259, 260 RP, 260 S.A, 262 S.A, 261 RP, 261 S.A, 261 S.B, 270 S.A, 270 S.B, 270 S.C, 270 S.D, 270 S.E, 270 RP(部分), 266 S.A, 266 RP, 269 RP, 269 S.A, 269 S.B, 268, 267, 282 S.A, 282 S.B, 282 RP, 283S.A, 283 S.B, 283 S.C, 283 RP, 284 S.A 284 RP

1.1.3 申請場地總面積約 6300 平方米，全位於白腊分區計畫大綱核准圖(下稱大綱圖)編號 S /SK-PL/4 的「農業」地帶。現是為草坪區域。

該申請地段將搭建約 15 個平台露營帳篷，參加者人數上限為 50 人，帳篷搭建在臨時的平台上；

並設有開放空間，包括：

1. 野餐空間
2. 休閒活動區
3. 小型涼亭
4. 用可移動式的燒烤爐的燒烤位置。

2. 地點及規劃背景

2.1 地點及地理背景

2.1.1 申請地點位於**白腊村**的農地，而白腊村是**白腊灣**內的鄉村，是一條已有三百年歷史的客家村莊，展現了獨特的客家文化與傳統。村內有所玄壇宮，是村民祈福的地方。村內也有劉氏宗祠，每逢大時大節村民也會回鄉拜祭祖先。而白腊灣沙灘水清沙幼，是遊人熱愛的游泳及潛水勝地。



2.1.2 白腊灣旁的**破邊洲**是西貢海域的著名景點：破邊洲矗立在萬宜水庫東壩對開，它原本是西貢大陸的一部份，經過千萬年來的海浪沖擊及侵蝕分裂出來。破邊洲由火山溶岩組成，海浪浸蝕的部份有排列得整整有條呈六角形的石柱，石柱組成了特有的自然奇觀。



(參考資料為 www.afcd.gov.hk)

2.1.3 白腊路程半小時可到**萬宜水庫東壩**，位於西貢東郊野公園，風景秀麗，其南岸的路段是著名遠足路徑——麥理浩徑的第一段，是熱門的郊遊勝地。水庫東壩附近一帶的山崖曾經是建設水庫時開闢的採石場，開鑿後的山崖敞露出世界罕有的流紋質火山岩六角形岩柱，成為香港能夠近距離觀賞這種地質奇觀的最佳地點。萬宜水庫東壩結合了山景、水庫景觀、海景、獨特的地質遺跡、多種地質構造和海蝕地貌，是最受歡迎的地質公園景點之一。



(參考資料為 www.geopark.gov.hk)

2.1.4 糧船灣碼頭位於西貢區萬宜水庫西南面，於上世紀九十年代建成。碼頭鄰近糧船灣魚類養殖區，主要使用者為當地村民及漁民。此外，西貢海藝術節在 2023 年起亦有在糧船灣舉辦。

新的糧船灣碼頭已於 2025 年 11 月 28 日啟用。從西貢公眾碼頭、滘西村碼頭乘搭街渡渡輪服務前往糧船灣碼頭。相關資訊可瀏覽運輸署網頁。

而糧船灣碼頭步行至白腊村只需要 20 分鐘的路程，所以在新碼頭啟用及現在有渡輪服務後，糧船灣渡輪成為白腊村居民及旅遊人士到白腊的其中一個主要的交通工具。



(參考資料為

https://www.pierimprovement.gov.hk/tc/Project_Overview/Leung_Shuen_Wan_Pier/)

2.1.5 白腊有被譽為「港版馬爾代夫」之稱，沙灘水清沙幼，深受遠足愛好者、水上活動愛好者及自然愛好者的喜愛。這歸功於其獨特的天然環境、自然生態和歷史文化。地理位置上，在遠足郊遊徑麥理浩徑第一段的一個村莊。行山人士和露營愛好者經常在此進行遠足及露營活動，尤其是在近年來香港戶外自然活動日益盛行的背景下。如透過管理完善的度假營地（例如私人帳篷營地），將這種露營活動規範化，將會是個不錯的契機。



網上圖片

2.2 現有規劃及政策背景

2.2.1 申請地點位於白腊分區計畫大綱核准圖編號 S /SK-PL/4 劃作「農業用地」地帶（「AGR」）區域內。

根據該區劃綱要的附註第 10(b)段，「任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。」

鑑於上述情況，本規劃申請中擬議的臨時用途需要獲得城市規劃委員會的規劃許可。

2.2.2 本規劃申請中提出的臨時用途，是申請人回應最新施政報告《2025 年施政報告》（PA 2025）的回應。該施政報告旨在促進文化、體育和旅遊的融合發展。政府強調「無處不旅遊」的理念，其核心目標在於**深度發掘香港各區的特色資源**，將旅遊元素融入日常生活與街道巷弄，而不僅僅局限於傳統景點。在「無處不旅遊」的藍圖下，香港的大自然與生態旅遊正轉向「深度體驗」與「保育結合」的方向。政府在《2024 年施政報告》及《2025 年施政報告》中明確提出了多項重點規劃，讓旅客能更深入地探索香港的綠色資源。發展**特色旅遊路線**，推廣文化、古蹟及綠色元素的深度遊路線。將傳統村落及田野等鄉村景點連接起來，豐富遊客的鄉村生態旅遊體驗。「四山」旅遊計畫也將推出，以豐富鄉郊生態遊。而「四山」旅遊計畫是包括西貢海的島嶼。

在旅遊配套優化上，**露營**（Camping）是政府推動「生態旅遊」的重點項目之一。政府在《2025 年施政報告》中明確提出要打造「**新式露營地點**」，並正針對現有營地進行一系列優化措施。

以下是與露營相關的具體優化方向：

A. 增設及升級露營設施

- **新式露營地點**：政府正計劃在郊野公園（如大棠）建造新型露營設施，提供更完善的配套，如**服務處、洗手間、淋浴間**及穩定的飲用水供應。（出處：香港政府《[2024 年施政報告](#)》附篇第 129 項，提到推動「四山」旅遊，在郊野公園（如大棠）研究建造樹頂歷奇及新式露營地點。）
- **「升級版」體驗**：除了傳統露營，政府亦正研究引入「**升級露營地點**」及「**生態小屋**」，以滿足追求舒適度的旅客需求。（出處：商務及經濟發展局

/文化體育及旅遊局 關於旅遊業發展藍圖的立法會文件，以及《香港旅遊業發展藍圖 2.0》諮詢內容。)

- **特定區域規劃：**
 - **南大嶼：**在「南大嶼生態康樂走廊」計劃中，建議在長沙、石壁、水口及貝澳一帶興建沙灘營地及相關歷奇設施。(出處：土木工程拓展署 (CEDD) 轄下可持續大嶼辦事處的《[南大嶼生態康樂走廊建議方案](#)》，具體列出在長沙及貝澳增設營地及配套設施的規劃。)
 - **北潭涌：**計劃將其發展為綠色旅遊樞紐提供遠足露營裝備租售服務

B. 管理與預訂系統優化

- **場地預訂與收費：**為解決營地過度擁擠及環境壓力，當局正研究為熱門營地（如西灣、鹹田灣）引入預約及收費制度。
- **先導計劃：**[漁護署](#)已在荃錦營地推行預訂系統先導計劃，方便市民及旅客提早安排行程。(出處：漁農自然護理署 (漁護署) [官方網站公告](#)，詳細說明了「荃錦營地預訂系統先導計劃」的運作模式。)

C. 法規與牌照放寬（民宿與度假營）

- **露營車與私人營地：**對於露營車營地，[民政事務總署](#)已制訂牌照申請指引，以確保消防及衛生安全，推動其合法化經營。(出處：民政事務總署牌照事務處發布之《[露營車營地發牌指引](#)》，明確列出露營車作為「旅館」類別的經營合規要求。)

以上都是政府於施政報告中及不同藍圖所推動有關生態旅遊及戶外露營的措施，而我們白腊臨時營地申請計劃正正可遵循相關措施，以幫助推動香港生態旅遊及「無處不旅遊」的施政理念。

2.3 土地擁有人

申請地段總面積約為 6300 平方米，是於新界西貢白腊丈量約份第 368 約的多個私人地段。申請地段都是由同一個地主智生發展有限公司 (Master Mind Development Limited) 擁有，即本計劃申請人。除此之外，申請地段不涉及任何第三方地段。而申請地段相連的所有私人地段都是由我司擁有，所以不存在有其他地主會作出負面的建議。

附上附件 1: 白腊申請地段 (Pak Lap Application Area)

3. 擬議臨時用途

3.1 提案計劃的用途及設備

3.1.1 臨時「度假營（私人帳幕營地）連附屬設施」用途

我司擬在申請地段內設立臨時用途，用於帳篷露營、燒烤等休閒活動。申請地塊總面積約 6300 平方公尺，現為一片草坪，位於「農業用地」（AGR）區域內。地段上會放置 15 個臨時台板以供帳幕型式的私人營地使用，其餘位置用作開放空間、休憩用地、野餐區、靜態休閒活動、放置可移動式的小型涼亭、用可移動式的燒烤爐作燒烤活動。而因應帳幕營地營運需要，會提供流動廁所及一些流動式的小型儲物櫃。

3.1.2 臨時營地設備

申請地點草坪露營區域內將搭建 15 個臨時平台，用於放置可移動，易於組裝及拆除的帳篷露營。每個臨時平台尺寸約 6 x 6m，可在上面搭建帳篷。每個帳篷預計最多可容納 4 人。我司計劃會提供約 2 人/4 人帳篷予參加者租用，參加者須於我司設定的帳幕營地區內搭建帳篷。4 人帳篷收納尺寸約 58 x 23 x 23cm，打開搭建外帳尺寸約 3.5 x 2.5 x 1.85(高)m。



參考圖片

此外，我司計劃搭建兩個約 12x 12x5(高)m(含頂棚，即遮蔽面積約共 288m²) 的臨時涼亭，涼亭是易於裝拆及流動式的，用於參加者乘涼或者活動集合點。



參考圖片

在後勤區會放置約 12 個小型戶外儲物櫃用於存放營運需要的物資，其大小為每個約 1.5(長)x 0.9(深)x 2.2(高)m。營地內設有 2 個約 1(長)x 1(深) x 2.45(高)m 的流動廁所。12 個小型戶外儲物櫃及 2 個流動廁所會放置在 4 個 6 米 x 6 米的臨時平台上。我司會提供的一個污水收集鏟盤，該鏟盤會連接污水儲水箱，用於收集飲食所產生的污水。



(圖片只供參考，洗手盆會特定訂造，污水箱會訂造加大版的)

這些流動式的涼亭、戶外儲存櫃及流動廁所只是擺放在平地或臨時平台上，而並不是建築物。

草坪的開放區域可用於多種用途，例如：開放空間、野餐區、休閒活動、燒烤活動以及後勤及存倉空間。

3.1.3 燒烤活動設備

有關燒烤活動，我司計劃會提供約 12 個流動燒烤爐予參加者租用，參加者可在露天區域及所屬帳篷前使用，其燒烤位置必須於我們的帳幕營地區內，而帳幕營地區內的任何地方的半徑範圍 30 米都會有滅火筒，以保障參加者安全。



參考圖片

3.1.4 白腊臨時營地用途細分圖

為了更清楚解釋申請地段中所放置的設備及計劃的細分用途，現附上附件圖紙，以供參考：

附上附件 2：白腊概要用途細分圖 (Pak Lap indicative Broad Functional Zone)

3.2 營運及參加者安排

3.2.1 營地規模：

預計容納 50 人。如申請成功，本營地會開放給市民、團體等預約露營。在段落 3.1.4 附上營地用途及設備位置圖以供參考。我司計劃會提供約 12 個 2 人/4 人帳篷予參加者租用，參加者也可以使用自己攜帶的帳篷。參加者須於我司設定的帳幕營地區內搭建帳篷。

為防止遊客過多，民眾如需使用擬建的臨時營地，須提前透過網上預約。每晚遊客人數上限為 50 人。

3.2.2 預計營運期：

營運期現計劃為 3 年，同樣申請臨時「度假營（私人帳幕營地）」為期三年的使用，期間將不定期進行評估及必要的改善。

日間營地開放時間為每日早上八時至晚上六時，供參加者前來處理營地安排、營務、參與日間活動等等

晚間有限度開放時段為每日晚上六時至早上八時，有限度處理露營參加者晚上的活動、BBQ 安排、緊急事故等等

公眾假期會照常營業，詳情會於網上列明。

3.2.3 交通安排：

參加者交通安排：參加者前來本臨時營地有兩個方法：

1. 乘搭我司提供兩艘船合資格及持牌的船隻（快艇）來往西貢碼頭及糧船灣碼頭再步行約 15 分鐘到白腊。

- 載客人數為 12 人。而是日參加者人數會不超過 50 人，最多大約只需要用兩架船來回西貢及糧船灣碼頭兩次就可滿足每日參加者的人數容量。
- 使用船隻時亦會嚴格遵守船隻的條款及限制，例如乘客人數限制等等。
- 就乘搭船隻收費事項，我們計劃參加者可免費使用我們的船隻，不另行收費。參加者在我們網頁中申請使用臨時營地時，必須與我們聯繫以安排使用船隻。
- 寵物安排上，我們現在沒有計劃讓任何動物乘船。
- 如果乘客未能準時上船，須由乘客自行承擔責任。我司不會再作安排。行政上，我們會跟參加者在參加前說明這一點。

2. 乘搭運輸署允許經營的渡輪服務來往西貢公眾碼頭及糧船灣碼頭

- 營辦商為翠華船務有限公司。乘船到糧船灣碼頭後再步行約 15 分鐘到白腊。
- 我司會同渡輪營運商保持聯絡，而渡輪營運商也樂見乘客數量上升。
- 以下是有關渡輪營運商的資料：

西貢—涠西村／糧船灣（SKW 8）

營辦商：	翠華船務（香港）有限公司
聯絡電話：	2272 2022（梁女士）
登船地點：	西貢公眾碼頭 涠西村碼頭 糧船灣碼頭
票價表（單程） （每次最高收費）：	乘客（成人或小童）：65 元 貨物：面議 註：乘客於涠西村／糧船灣離船後若要再次乘搭本街渡輪服務，需重新支付單程船費。

資料來源：www.td.gov.hk/tc/transport_in_hong_kong/public_transport/ferries/kaito_services_map/service_details/index.html#k08

為避免對陸路交通的影響，我們會規定參加者必須要由此兩種海路方式前往糧船灣碼頭再步行到白腊的臨時度假營地，在他們預訂我們的營地時，我們會在條款上清楚列明此要求。如果他們要求用其他方式到我們白腊營地，我們會不予接待他們參與我們的任何活動。而我們會在參加者到達營地時檢查我們的乘船記錄、翠華船飛、八達通付費紀錄、或要求提供當日乘船的相片等等以進一步證明客人是經海路到我們營地。

日常運作交通安排：日常運作所需的物資將透過車輛運送到萬宜路段的白腊村行人路路口，然後由小型手推車經由現有行人路運送至營運地點。

擬議的臨時用途規模小，我們規定必須預約才能使用營地，所以人數已經在預約期間受到限制，每晚遊客人數不超過 50 人，並且指定參加者由海路前來，所以預計不會對交通造成任何潛在影響。

3.2.4 飲食方面：

由參加者自行安排，如野餐，而我們也跟政府一樣實行[自己垃圾自己帶走]。我們計劃會提供流動式燒烤爐給參加者使用，附上的營地設備位置圖指示出燒烤區及滅火筒位置。而實際燒烤爐位置會由參加者在我司設定的露營及燒烤區內自行決定。而本營地並不會提供任何餐具，以減少垃圾產生，我們會於參加者參加前通知及說明有關規定。

3.2.5 活動：

我們計劃舉辦一些基本的露營及野外生活教學活動予我們的參加者，例如露營知識、搭建帳篷、介紹基本的綁結技巧、學習日照時間對照、常見野外生物介紹等等，也會有觀星等休閒活動。當中我們會在申請地點的大草地上進行解說及前往周邊戶外環境進行活動。我們計劃聘請導師來進行以上活動。

我們也計劃同村民合作，讓村民介紹村的文化、歷史背景、村民舊時的生活習慣及痕跡等等。

而參加者也可以選擇自行到附近地方遠足、觀賞西貢東壩及破邊洲景色、觀看日出日落、或者自行到白腊沙灘游泳。

活動時間上，除了露營，所有活動會在晚上 10 時前完結。

3.2.6 衛生設施：

我們會設置 2 個流動廁所處理參加者如廁需求，流動廁所下面會有大桶儲存污水，其後我們會用吸糞車服務處理桶中的污水。我們會每日有工作人員去清潔廁所，以確保乾淨衛生，現附上流動廁所位置圖。而我們不會提供供水及沖涼設備。

3.2.7 暴雨及惡劣天氣等安排

惡劣天氣一直是戶外活動的天敵，我們會密切留意每一日的天氣情況，而因為白腊地點偏遠，及在暴雨時有可能因排水情況不理想而導致水浸的情況，我們計劃在紅色及以上暴雨警告及三號及以上風球的惡劣天氣情況下取消所有參加者的預訂，以保障參加者及工作人員的安全。此條款會於參加者在參加前清楚說明。

3.2.8 網上預訂安排

我們計劃本營地僅接待已預約的參加者，我們會在我們的網站及社交媒體中設置參加者申請表格，所有參加者必須填寫表格來預約使用我們的營地、活動、任何設備、船隻等，額滿即止。而在申請表格中，我們會清楚列明營地的規矩、條款等等。我們不設現場辦理入住營地或任何服務安排。

3.2.9 入營安排

我們計劃參加者在到達白腊村後會有工作人員安排他們處理入營手續，每人會派發一條手帶去識別他們為參加者，也會在現場介紹營地的設施，例如營地區域、流動洗手間位置、領取露營用具位置等等，也會講解入營規矩及守則等等。

3.3. 營運工作

3.3.1 垃圾處理

我們會要求參加者「自己垃圾自己帶走」，希望每一個參加者都做到百分百帶走自己的垃圾，務求將營運垃圾減到最低，以便我們處理及運走餘下的少量垃圾。



漁護署圖片

而我司會有垃圾管理及處理的措施，以備有少數參加者未能妥善處理自己的垃圾時使用，以及營運臨時度假營所產生的廢物。

我們會有少量的垃圾桶去收集垃圾。參考現時政府為白腊村處理村民垃圾的垃圾收集服務所用的路徑，我們會自行聘請工作人員將垃圾用手推車搬到萬宜路車路位置，再用私家車將垃圾搬運到西貢的垃圾站進行處理及回收。所以此地點衍生的垃圾絕不會經由食物環境衛生署的服務去處理的，也不會使用及影響食環署的任何設施。

我們自行處理這些垃圾，並不會對周圍環境造成任何滋擾，我們亦會保持場地的衛生及會進行害蟲管制，避免蟲子或者鼠類滋生。

我們亦會有工作人員在現場去確保參加者減少浪費、應重複使用及有回收的措施。

3.3.2 噪音及光污染處理

我們計劃此野外露營目的是想讓大眾市民及任何團體前來享受美麗的自然環境，晚上可觀看美麗的星空及沉浸於大自然的寧靜之中，所以控制噪音及光污染也是重要的一環。

有關營業時可能引發的噪音、光污染等問題，在營運期間我們會有營地管理員長期去控制噪音及光污染等，我們會禁止用任何形式的揚聲器(public address system)，管理員亦會嚴禁參加者叫囂，以減低噪音。申請地點的參加者僅進行被動休閒活動例如觀星、野餐、拍照等，因此，營運階段可能產生的噪音影響極小。

我們亦會禁止參加者使用強光的電筒或其他強光的發光設備。如有需要，我司會提供弱光電筒予參加者。

這些措施我們會於參加者參加之前說明，亦會在參加者到達營地時候的簡介環節時說明相關規矩。

3.3.3 污水處理

我們已經聯絡了清理污水的合資格承辦商來提供流動廁所，此公司為新發工程有限公司(史提芬集團)，提供符合政府資格的流動廁所放到我們的營地使用。

考慮到最大人數是 50 人及每個流動廁所可容納 120L 污水，所以現時提供兩個流動廁所是一定足夠的。而行政上，我們會說明這個露營地點並不會提供清水讓他們沖洗用具，只會提供流動式廁所，而該廁所會具備少量清水讓他們洗手。而考慮到機會甚少的溢出污水的罕見情況，經新發工程有限公司的建議，我們會使用可以隨時更換污水箱的流動廁所，我們會另外購置污水箱，以備不時之需。在需要的時候更換污水箱。

在營運時，我們會在下午 3-4 時清洗流動廁所確保乾淨衛生，同時會檢查污水箱，確保污水箱不會發生污水溢流，在需要的時候作更換。

我們預計在營運初期並沒有太多人次會使用我們的臨時營地，所以暫定安排承辦商每兩週來一次收集污水。而根據未來營運需要，會再考慮更改收集次數。

有關洗滌及飲食產生的污水上，首先在行政上，我們會同所有參加者說明這個營地是禁止有任何沖洗或洗滌的行為，以減低產生污水的機會，而我們也不會提供清水去讓參加者清洗用具。而參加者煮食時會產生小部份污水，我們會指示參加者使用我們提供的污水收集鏟盤，該鏟盤會連接污水儲水箱(holding tank)。之後

跟處理流動廁所的污水方式一樣，聘請合資格處理污水承辦商去處理污水。現暫定每兩週來一次收集污水。同樣，我們會在下午 3-4 時清洗、檢查/更換污水箱，因此，擬議臨時用途的運作無需額外的污水處理基礎設施，由此得出，擬議的臨時用途不會對污水處理造成潛在影響。

3.3.4 防火工作

因我們營地有燒烤活動，防火工作尤其重要，我們會有工作人員去管理燒烤活動，活動會設置時限於晚上七點至晚上十點，期間工作人員會巡查以避免有火災發生。工作人員也會確保所有火種在使用後熄滅。我們也會設置露營及燒烤區，確保區內 20 米半徑內會有一個合規格的滅火筒已備不時之需，在計算區內大小後，總共會放置三個滅火筒。

3.3.5 人手安排

在營運初期，現計劃聘請三至四人在營地工作，主要工作為接待、營地介紹、規則介紹、處理垃圾、管制參加者如噪音、光污染、垃圾分類、防火工作、管理營地設施、等等。

我司會同村民合作，租用他們的村舍作為員工宿舍，而我們甚至乎會聘請白腊原居民，以活化白腊村及其經濟。由於工作人員居住地靠近營地，可以確保對擬議臨時用途的日常運營進行密切的監督和妥善管理。

3.3.6 緊急事項或一般協助安排

為保障參加者安全，我們會在入營營地介紹時提供營地支援電話號碼及 WhatsApp 給各位參加者，如有緊急情況或需要協助時，可以經此途徑通知在場職員。而我們工作人員的員工宿舍會設置於白腊村，我們會指示參加者如有需要可以直接到宿舍找現場同事。

4. 相關用臨時用途申請的其他注意事項 (其他未受影響因素)

4.1. 申請場地均為平地草地。擬議的臨時用途無需砍伐樹木或進行補償性種植，也無需填土或挖掘。此外，由於場地內擬議的臨時用途規模較小且可移動，因此預計該項目不會對景觀造成潛在影響。



現場圖片

4.2 申請地點不侵占任何劃定為「保護區」的區域。

4.3 擬建燒烤區位於通風良好的區域，且僅接待有限的訪客以避免過度擁擠。因此，擬建燒烤區可能產生的氣味影響有限。

4.4 申請場地全為平地，不涉及任何施工工程，例如疏水、挖掘、土地平整等。因此，不會造成潛在的土地污染和水質影響。在營運階段，申請場地的訪客僅進行被動休閒活動，也不會造成潛在的土地及水質影響。

4.5 根據漁農自然護理署的定義，少於 20 個帳篷位的營地被視為「小型營地」。因此，擬建的臨時度假營地被視為「小型營地」。

4.6 由於我們不會有供水設施，擬議的臨時用途不會對供水造成潛在影響。

4.7 現場地點邊界有一條水管供應白腊用水，而現在這個水管在我們的圍欄外面，所以我們確定在營運或者使用該土地做臨時度假營時並不會影響到相關水管。

4.8 這個臨時度假營的申請計劃中並不會有任何新的建築物，我們計劃的流動廁所、流動涼亭及臨時平台只是放置在草地上。

4.9 白腊村的支持

我們已經諮詢了白腊村村民及村長的意見，而村民及村長亦十分支持我們在當區營運臨時度假營，白腊村公所已代表白腊村民發出一封支持信去支持申請這個度假營地。

附上附件 3：白腊村支持信

4.10 路權

本申請不牽涉任何路權問題，申請地段完全是在自己的私人土地上，而該土地在數年前已經有圍欄保護，而道路在圍欄的出邊。所以我們確定本次申請並不會影響任何道路使用者使用道路。

4.11 農業角度

我們及白腊村村民清楚明白現時申請地點為農業用途，但我們在嘗試復耕後認為現時的環境非常困難進行復耕的農業活動。而我們周邊地區的農業活動並不活躍，原因如下：

道路問題：我們申請地點去到萬宜路並沒有車路。如果我們是做農業用途，就必會有很多物資需要運入或者運出這個地點，每個種植季度要運的物資例如種植用泥土、大量肥料、種子、盆栽、果樹、幼苗、運出農業收成品等等，還有不同耕種用的工具機械。因現時無車路，基本上是無法使用此地區去做農業用途。

水源及天氣問題：我們白腊村中有一條的水道。但就我們本村人的經驗來說，這條水道現時絕對是對於農業活動的難題。這條水道在雨季時將所有附近山的大量雨水收集在一起流到白腊，所以每逢雨季、極端天氣及紅雨黑雨的情況出現的時候這個地點必定會水浸，所以並不適合作農業耕種用途。而在旱季，這條水道大概有兩至三個月處於缺水狀態，甚至乎完全沒有水的情況，如果我們在這個時段抽取餘下的水使用，必然會影響整條水道的生態，我們相信漁農自然護理署及各個環保團體也不會同意我們在旱季抽取河水而導致破壞水道的生態。

野生生物問題：現時野生生物出現頻繁，就村民的經驗，野生生物嚴重影響該區的種植活動。種植蔬菜蔬果等農業產品後，吸引了大量野豬、牛隻、猴子等野生生物來進食，不斷破壞農產品。村民也有嘗試圍網去保護植物，但我們阻擋了牛隻及野豬也阻擋不了猴子攀越我們的圍網來進食。

從營運、運輸、交通、人手、地點、水源、香港極端天氣、水浸、野生生物環境改變等等問題，這個地點極難於用作農業用途。

如果將來香港的農業營運環境不變及該地點的車路運輸問題沒有解決，這個地點是將難於發展農業。所以我們計劃臨時改變用途為臨時營地用途，作為臨時營地時，我們會有人去打理該土地，避免因土地在長期荒廢下雜草叢生及大樹生長而將來難以回復用作農業用途。

5. 擬設臨時用途的理由

5.1 符合政府「無處不旅遊」理念的願景

擬設的臨時用途，包括露營和各種休閒活動，在妥善管理下，可使遊客欣賞白腊的自然美景。豐富多彩的休閒活動將吸引海外遊客和不同年齡、背景的本地遊客。結合白腊獨特的客家文化與自然風光，擬設的臨時用途將加強與當地傳統村落和田地的聯繫，從而豐富遊客的鄉村生態旅遊體驗。

此外，擬設的臨時用途也將提供機會，在白腊展現其獨特的歷史、民族和文化價值。尤其值得一提的是，我司計劃同原住民合作，由村民向遊客介紹白腊獨有的歷史與故事。綜上所述，擬議的臨時用途符合政府在最新施政報告中提出的推廣「無處不旅遊」理念的願景。

5.2 擬議的臨時用途符合「農業用地」區域的長期規劃意圖

申請地段位於白腊分區計畫大綱核准圖編號 S /SK-PL/4 劃作「農業用地」地帶（「AGR」）區域內。擬議的臨時用途規模小，且所有臨時營地的設備都是流動式的，也僅臨時運作三年，且在規劃許可獲批及不獲續批時，申請地段將可恢復原狀，並符合相關政府部門或規劃委員會的要求。因此，核准該規劃申請將符合「農業用地」區域的長期規劃意圖。

5.3 用途及規模與週邊環境相協調

擬建的臨時設施與白腊的鄉村自然風貌相協調。擬建的用於帳篷露營的平台以及其他休閒活動均為小型臨時裝置，可在短時間內搭建和拆除。

此外，擬建的臨時涼亭建築高度僅約 5 米，遠低於附近三層樓高的村屋。因此，擬建的臨時設施也與附近村屋的低密度和低層鄉村環境相協調。

5.4 不會對週邊鄉村和自然環境造成潛在影響

5.4.1 在空間規劃方面，擬議的臨時用途經過精心規劃，以確保：

- (i) 臨時營地位於現有草坪區域，遠離現有村屋；
- (ii) 附近沒有斜坡；
- (iii) 不侵占及影響任何水體、河流；
- (iv) 不涉及任何填土或挖掘。
- (v) 擬議的臨時用途採取對環境友善的運營方式、配備訪客預約措施。
- (vi) 現有運營模式不會影響現有的污水和供水系統；
- (vii) 本申請得到白腊村村代表、村民、及持份者的支持
- (viii) 訪客將垃圾帶走及由我司自行清理並送至市區垃圾站，不會影響環境及政府的垃圾清理服務。

透過上述管理措施，預計擬議的臨時用途不會對週邊鄉村和自然環境造成任何影響。

5.4.2 白腊長期以來因其獨特的文化、自然和歷史資源而深受遠足人士和自然愛好者的喜愛。而近年廣大市民包括內地及外地來的遊客會在白腊沙灘進行露營活動。此舉在法例上屬禁止行為。

這是一個很好的機會，可以透過管理完善的臨時營地（以私人帳篷露營地的形式）來讓公眾去選擇一個合法的途徑在白腊露營。

6 結論

6.1 本規劃申請提交至城規會，旨在支持在位於新界西貢白腊丈量約份第 368 約多個地段設立為期三年的臨時「度假營（私人帳篷營地）連附屬設施」用途。

6.2 本申請的理由及規劃

優點如下：

- 擬議的臨時用途符合政府「無處不旅遊」的願景；
- 擬議的臨時用途符合政府「綠色旅遊」（亦稱為自然環境旅遊或生態旅遊）的施政
- 擬議的臨時用途符合該「農業用地」區域的長期規劃意圖；
- 擬議的臨時用途規模較小，且在用途及規模上與週邊環境相協調；
- 擬議的臨時用途不會對週邊鄉村及自然環境造成潛在影響。
- 擬議的臨時用途可活化鄉村
- 擬議的臨時用途得到白腊村民及村代表支持

我們了解此申請可能需要遵循相關的規劃條例，而鑑於本申請中提出的各項論證，考慮到我們的設施、設計及運營模式，我們相信該項目不會對周邊環境造成任何負面影響，懇請委員會對本規劃申請予以積極考慮。我們希望能夠臨時獲准以下的用途（為期 3 年）：臨時「度假營連附屬設施」（Temporary Holiday Camp with Ancillary Facilities）。

非常感謝貴署考慮我們的申請。我們期待著與您進一步討論此事。如需任何附加資訊或文件，請隨時聯繫我們。

如對上述事宜有疑問，請根據呈遞信的通訊資料與周先生(智生發展有限公司)聯絡。謝謝。