

臨時度假營（私人帳幕營地）用途連附屬設施之申請

申請地點：新界荃灣川龍、荃錦公路旁

地段編號：丈量約份第 433 約地段第 386RP、387、388、389 及 392 部分

地盤面積：約 1,000 平方米

現行規劃地帶：綠化地帶（Green Belt）

(Updated on 14 July 2026)

1. 摘要

- 1.1 申請人熱愛行山、郊遊及戶外活動，希望透過本申請，在大自然環境中營造一個適合申請人、家庭成員及朋友使用的私人戶外休息空間。項目的目的並非商業旅遊營運，亦非公眾露營場地，而是將健康、自然、安靜及有質素的戶外生活方式，融入家庭日常休閒活動之中。
- 1.2 香港擁有豐富的山野、郊野公園及行山資源，但一般行山或郊遊活動多屬即日往返。參與者完成活動後，往往需要即時離開郊野環境返回市區；而自行攜帶帳篷、食物及大量裝備，對家庭成員、長者或較少戶外經驗人士而言，並不方便。香港不少郊野地方對長者亦未必友善，缺乏可供短暫休息、整理及舒適停留的私人空間。
- 1.3 本申請正是希望透過有限規模、可移除及低影響的帳篷設施，為申請人及其家庭提供一個較舒適、有秩序並接近自然的戶外休息及行山配套空間。使用者可於日間進行行山、散步或其他戶外活動，並於其後在已妥善安排的空間內休息，讓家中長者亦可較輕鬆地享受香港美好的大自然生活。
- 1.4 與自行攜帶大量露營裝備到郊野地區相比，這種預先安排及受管理的私人戶外休息模式，更有條件減少零散及不可控的戶外活動影響。帳篷、基本設施、衛生安排、清潔保養及垃圾收集均可由申請人統一管理，有助維持場地整潔，並減少對周邊自然環境的干擾。
- 1.5 需要清楚指出的是，本申請並非對外開放的商業旅遊住宿項目，亦不會作公眾營地、酒店、度假村或日常商業營運用途。擬議用途只供申請人、其家庭成員及朋友私人使用，不會接受公眾預約，不會向公眾開放，亦不會作收費住宿、旅遊接待或任何商業用途。
- 1.6 項目將維持低密度、有限規模及可逆轉的使用原則。擬議設施會以輕型、可移除及低影響方式設置，不會涉及永久建築物、大規模土地平整或改變土地用途性質。整體安排以私人家庭休閒、健康戶外活動及妥善管理為基礎，與綠化地帶的自然及鄉郊環境保持相容。

2. 引言

- 2.1 本規劃陳述書乃為根據《城市規劃條例》第 16 條，就位於新界荃灣川龍、荃錦公路旁之一幅土地（下稱「申請地點」）提交之規劃申請而擬備。
- 2.2 申請地點位於丈量約份第 433 約地段第 386RP、387、388、389 及 392 部分，地盤面積約為 1,000 平方米。根據現行法定圖則，申請地點劃為「綠化地帶」（“Green Belt”）用途。
- 2.3 申請人擬將申請地點作臨時私人康樂用途，並於地盤內設置若干附屬設施，總覆蓋面積不多於 342 平方米，包括之一個臨時帳篷、一個附屬更亭、一個流動式臨時洗手間，以及三個附屬私家車露天停車位，申請期為三年。
- 2.4 擬議用途只供申請人及其家庭成員作私人休憩及康樂之用，屬非商業、非牟利及非對外開放性質。擬議用途不涉及對外收費、出租、預約使用、公開宣傳或其他商業化安排，亦不涉及留宿用途。
- 2.5 是次申請屬一項小規模、低強度及臨時性質之土地用途申請。申請人無意於地盤上進行任何永久性建築發展，亦不會進行地盤平整、挖土、填土、斜坡改動、排水改道或其他大型工程。所有擬議設施均屬輕量、附屬、可移動及可還原性質，申請期滿後可予移除。
- 2.6 本規劃陳述書旨在交代申請地點之位置、現況及規劃背景，說明擬議用途及附屬設施之性質，並從土地用途相容性、交通、環境、景觀、衛生及整體規劃意向等角度，證明有關申請屬有限度、克制及可接受之臨時用途。

第 3 節 規劃背景

- 3.1 申請地點位於川龍一帶，毗鄰荃錦公路，交通連接條件清晰。從周邊環境觀察可見，該區整體屬鄉郊及山邊環境，周邊主要為山坡植被、林地、鄉郊空地及零散低密度鄉郊發展，整體發展密度不高。

- 3.2 申請地點現況為一幅已平整並曾受干擾之平台狀土地。申請人表示，地盤過往曾作停車場用途，因此申請地點及其毗鄰部分範圍並非原始天然山坡或未受干擾林地。
- 3.3 在此背景下，申請地點及其鄰近範圍已屬長期受人為活動影響之土地，而非需透過新一輪開山、清理或大型工程方可使用之自然地帶。是次申請主要建基於利用現有已受干擾之地盤條件進行，不涉及對周邊未受干擾範圍作進一步擴展或侵入。
- 3.4 根據有關法定圖則，申請地點位於「綠化地帶」內。「綠化地帶」之主要規劃意向，一般在於保存現有天然環境及地貌特色、提供土地作自然保育用途，以及防止市區式發展向郊野地區蔓延。
- 3.5 申請人明白「綠化地帶」之整體規劃意向，因此於擬議方案中刻意避免永久性發展、大型量體、住宿用途、商業活動及任何形式之大規模地盤工程，並將用途局限於現有已平整及已受干擾之地盤範圍內。
- 3.6 就規劃角度而言，本個案之重要特點，在於其並非一項擬於完整天然山坡或原始林地上進行之擴張性發展，而是一項於現有已形成及曾受人為活動影響之地盤上提出之低強度臨時用途申請。

第4節 擬議用途及發展參數

- 4.1 申請人擬於申請地點作臨時私人康樂用途，供申請人及其家庭成員作日間私人休憩之用。用途屬私人、非商業及有限度性質，不涉及公眾接待或對外營運。
- 4.2 地盤內擬設之一個臨時帳篷，其總覆蓋面積不多於 300 平方米。該等帳篷只屬臨時及可移動性質設施，主要作遮蔭及休憩用途，不涉及任何固定基礎、地盤平整工程或永久建築結構。
- 4.3 此外，地盤內將設置一個附屬更亭，該設施屬附屬及輕量性質，不構成主要發展元素，亦不會改變地盤之整體低強度用途性質。

- 4.4 為配合基本衛生需要，申請人擬於地盤內設置一組流動式臨時洗手間。該設施屬完全獨立及密封系統，不涉及任何固定排污接駁、化糞池、滲水安排或地盤內排水設施。所有污水將儲存在內置密封容器內。
- 4.5 申請人將安排由專業服務供應商定期抽取及運走流動洗手間內之污水，或按實際需要將整個流動式洗手間移離地盤，於其他合適地點進行清潔及維護後再放回使用。由於有關安排不涉及地面排放或滲漏，因此不會對地盤或周邊天然環境構成污染風險。
- 4.6 地盤內另擬設三個附屬私家車停車位，只供申請人及其家庭成員在使用申請地點時作短暫停泊之用。該等車位屬附屬性質，並非獨立停車用途，亦不會對外開放。
- 4.7 是次申請其中一項最重要之特點，在於完全不涉及任何地盤平整工程。申請人明確表示，現場不會進行挖土、填土、削坡、築台及鋪設永久地台。
- 4.8 整體而言，申請方案所涉及設施均屬簡單、克制及附屬性質，且全部可於申請期滿後移除。因此，是次申請應理解為一項規模有限、可還原及不會對土地造成永久改變之臨時用途。

第5節 運作模式及管理措施

- 5.1 擬議用途屬私人性質，申請地點不會對外開放，亦不會接受公眾預約或任何形式之商業使用。申請人無意將申請地點用作公眾活動場地、出租場地、露營場、假日營、旅遊設施或任何形式之對外營運場所。
- 5.2 地盤主要供申請人及其家庭成員作休憩用途，並可能涉及小規模及低頻率之私人聚會活動，例如家庭成員或親友之簡單聚集。該等活動屬非商業及非公開性質，參與人數有限，亦不涉及對外招徠或組織性活動。
- 5.3 申請人將確保整體使用維持於低強度水平，不會在地盤內舉辦大型活動、公開活動、商業派對、婚宴、團建活動或其他可能產生明顯噪音、交通或環境滋擾之活動。

- 5.4 在噪音管理方面，申請地點不會設置音響設備，不會進行擴音活動，亦不會作公開表演、放映或其他高噪音活動用途。基於用途性質屬私人、非商業及低頻率，預期不會對周邊環境造成不可接受之噪音影響。
- 5.5 在燈光管理方面，如有基本照明需要，有關照明只會限於最低限度之附屬用途，並會避免長時間或大範圍向外照射。申請人亦會避免於晚間進行可能對周邊環境構成影響之活動，以盡量減少視覺及燈光滋擾。
- 5.6 在交通及停車安排方面，由於地盤只設三個附屬私家車停車位，而使用者人數有限，預期不會對周邊道路網絡構成顯著交通壓力。申請地點亦不會接待旅遊巴、重型車輛或涉及物流運作。
- 5.7 在衛生管理方面，流動式洗手間將由專業服務供應商定期清理及處理污水，確保有關設施在運作期間不會出現污水滲漏、地面排放或其他衛生問題。基於用途規模細小及管理安排清晰，預計不會對周邊天然水體、土壤或環境衛生構成不良影響。此點顯著降低了擬議用途對地盤及周邊環境之潛在影響。
- 5.8 綜合以上安排，擬議用途之實際運作模式屬克制、有限及可控。雖然地盤會作私人使用及偶爾私人聚會之用，但整體性質明顯有別於任何具公眾性、商業性或高活動強度之發展。

第6節 規劃理據

- 6.1 首先，是次申請屬臨時、低強度及可還原性質。申請人並非擬於地盤上進行永久性發展，而只是在有限申請期內，於現有已形成地盤上作簡單私人休憩用途。所有設施均屬可移動及可拆卸性質，申請期滿後可予移除，因此不會對土地造成永久及不可逆轉之改變。
- 6.2 其次，申請方案主要利用現有已平整及已受干擾之地盤，而非侵入完整天然山坡或未受干擾林地。地盤過往曾作停車場用途，而附近山坡亦曾

作工場用途，顯示有關土地早已受人為活動影響。擬議用途不會導致對周邊自然環境之新一輪重大干擾。

6.3 第三，擬議帳篷連附屬設施屬臨時、可移動及非永久性設施，總覆蓋面積亦已限制於不多於 342 平方米。其性質與永久樓宇、固定構築物或其他高強度發展明顯不同，因此不應視為一項具擴張性之建築發展建議。

6.4 第四，擬議用途屬私人及非商業性質。申請地點不會對外開放，亦不會作出租、收費或接受預約使用。雖然地盤可能會有小規模及低頻率之私人聚會活動，但有關活動只屬家庭成員及親友之簡單聚集，並非對外活動或商業聚會，因此其實際影響應以其真實低強度運作模式作評估。

6.5 第五，擬議用途不涉及留宿安排。申請地點不會用作露營住宿、度假營、旅遊營舍或其他具住宿性質之場所，因此其使用強度、活動時間及所需配套均較涉及住宿之發展顯著為低。

6.6 第六，就環境及衛生角度而言，擬議流動式洗手間採用密封儲存系統，污水將由持牌服務供應商定期抽取，或將整個設施移離地盤清潔後再放回使用。有關安排不涉及地盤排污接駁或地面排放，相對傳統固定式污水處理設施更為簡單及可控。

6.7 第七，就交通及周邊環境而言，地盤只設三個附屬私家車停車位，而整體使用者人數有限。加上用途不屬公眾開放性質，不會接待大量訪客或車流，因此預期不會對周邊道路或鄉郊環境構成不可接受影響。

6.8 第八，擬議用途與周邊鄉郊及綠化背景並非明顯不協調。雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但其本身已為一幅早已形成並曾受干擾之平台狀土地。擬議用途規模細小、設施簡單、無永久工程、無住宿、無商業活動，整體屬一項克制之臨時用途。

6.9 第九，從整體規劃角度而言，是次申請不會削弱「綠化地帶」之長遠規劃意向。申請方案既不涉及擴張性發展，亦不會形成永久性建設或導致

綠化地帶進一步城市化。相反，這是一項針對現有已受干擾地盤所提出之個別、有限度及可還原之短期用途申請。

- 6.10 因此，本申請應按其實際地盤背景、用途性質、規模、運作模式及管理安排作整體審視，而不應單純以用途名稱或地帶名稱作一般化理解。按本個案之實際情況，申請人認為有關用途屬合理、克制及可接受。

第 7 節 技術考慮摘要及結論

- 7.1 在交通方面，擬議用途只涉及三個附屬私家車停車位，且只供有限使用者短暫停泊。由於用途不對外開放，亦不會產生大量人流或商業車流，預期不會對周邊道路網絡造成交通壓力。
- 7.2 在環境及噪音方面，擬議用途屬私人及低強度性質，不設音響設備，不作擴音活動，亦不會用作大型活動場地。加上申請人將避免於晚間進行可能構成滋擾之活動，因此預期不會對周邊環境造成不可接受之噪音或燈光影響。
- 7.3 在排水、衛生及污物處理方面，擬議流動式洗手間採用密封儲存系統，污水將由持牌承辦商定期抽取及妥善處理，或將整個設施移離地盤清潔後再放回使用。由於不涉及任何固定排污系統、地面排放或滲漏安排，因此整體衛生及污染風險屬極低水平。
- 7.4 綜合本規劃陳述書上述各節內容，申請人認為是次申請具備以下明確特點：申請地點為一幅早已平整並曾受停車場及工場相關用途影響之土地；擬議用途屬臨時、低強度、私人、非商業及可還原性質；申請方案不涉及地盤工程或永久發展；用途不涉及留宿；而且不會對交通、環境、景觀或衛生造成不可接受影響。

第八節 規劃理據

基於上述理由，申請人恭請城市規劃委員會從寬考慮，批准這宗作臨時度假營（私人帳幕營地）用途，連附屬臨時帳篷、更亭、流動式洗手間及三個附屬私家車停車位之申請。