

擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程 (為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分) 和毗連政府土地

規劃綱領

Planning Statement

項目名稱：

【擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程 (為期 3 年)】

(清水灣騎術學校及教育中心 (CEEC) 搬遷計劃)

申請地點：

新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段 (部分)、第 95 號 L 分段、第 95 號餘段 (部分) 及第 101 號(部分)和毗連政府土地

由:

現代規劃及建築顧問有限公司

日期: 2026 年 6 月

1. 行政摘要 (Executive Summary)

本報告旨在支持申請人根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 16 條，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，准許在元朗下白泥 3 幅總面積約 **11419 平方米**的土地(下稱「申請地點」)，進行為期 3 年的擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程。

申請人為本港享負盛名的「清水灣騎術學校及教育中心 (CEEC)」營運者，屬香港賽馬會－英國賽馬管理局 (British Horse Society) 國際認證中心(證書編號: 10001894) (全港只有 6 間符合資格)。因應清水灣現址土地租約期滿，本計劃旨在尋求合適的鄉郊過渡空間，以無縫遷置該校累積 18 年的專業教練團隊、優質教學馬匹及國際級馬術與自然教育資源。

申請地點在《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》上被劃為「農業」地帶。擬議的「康體文娛場所(騎術學校)」屬於該地帶註釋的「第二欄」用途。本報告將從政策兼容性、景觀契合度、土地暫定性以及環境、交通、排水、消防等技術可行性層面，證明本擬議發展與周邊鄉郊環境完全兼容，且承諾落實之高規格緩解措施能確保不對周邊環境與基礎設施造成實質負面影響。

2. 項目背景與搬遷迫切性 (Project Background & Urgency)

2.1 CEEC 的社會價值與貢獻

「清水灣騎術學校及教育中心 (CEEC)」於 2008 年成立至今已 18 年，已領有漁農自然護理署簽發【**騎術場地牌照**】(牌照編號 001013) (獲批最多可容許馬匹數量為 46 匹),是香港少數獲得專業資格認證、集專業馬術培訓與青少年自然生態教育於一體的綜合性機構。其主要社會功能包括：

1. **多元化體育普及**：為香港市民、青少年及多間國際學校提供正規而安全的騎術訓練，包括參與香港賽馬會舉辦的「香港馬術精英計劃」(HKEPP)，並與「香港馬術總會」(EFHKC)緊密合作，參加國際馬術聯合會(FEI)的賽事，同時培訓青少年騎手參與校際比賽，以推廣這項高雅且具挑戰性的馬術運動。
此外, CEEC 現與香港少年馬術會(Hong Kong Pony Club)合作，為 6 至 14 歲的騎司舉辦多項技能測試課程及體驗照顧馬匹。
2. **特殊與全人教育**：舉辦馬匹互動治療 (Equine-assisted Therapy) 與戶外生命教育，協助特殊需要兒童 (SEN) 提升肢體協調與心理自信。
3. **鄉郊與自然保育教育**：融合馬匹飼養與鄉郊生態，向公眾推廣人與自然和諧共存的理念。

2.2 搬遷的迫切性

由於清水灣現址的土地業權與長遠發展定位轉變，CEECE 必須於短期內遷出。若未能及時覓得合適的新址進行無縫銜接，不僅這項極具社會價值的稀缺康體資源將被迫停辦，多達 40 匹受過嚴格訓練的教學馬匹亦將面臨無處安置的困境。因此，本次下白泥搬遷計劃具有極高的民生與社會迫切性。

3. 申請地點及周邊環境分析(Site Context & Surrounding Environment)

3.1 申請地點基本狀況

- **地理位置**: 位於元朗下白泥, 毗連稔灣路, 地理位置兼具隱密性與可達性。
- **土地業權**: 主要涵蓋部分私家地段及毗連的少量政府土地, 已獲得相關土地業權人的同意。
- **現狀特徵**: 申請地點現時主要為荒廢農地、閒置空地或雜草叢生的土地, 完全無任何積極的農業耕作活動, 亦無任何具保育價值的成熟樹木或歷史構築物。

3.2 周邊環境分析

地盤周邊多為低密度的荒廢農地、零星的臨時構築物(如荒廢寮屋、貨櫃存放處)以及自然灌木林。新址遠離高密度的市鎮中心, 其天然的綠意背景、開闊的空間視線與純樸的鄉郊氛圍, 與馬匹飼養、訓練及運動所需的自然環境在功能上與景觀上皆能達到高度的契合。

4. 擬議發展參數與配置方案 (Proposed Development & Layout)

4.1 總體規劃參數

本擬議臨時騎術學校在設計上貫徹「低度開發、輕量構築、生態友善」的原則。所有擬建構築物均為單層臨時結構，主要參數設定如下：

發展參數(Development Parameters)	擬議數值 / 詳情 (Proposed Values / Details)				
地盤面積 (Site Area)	約 11419 平方米 (包括 83.7 平方米政府土地)				
總樓面面積 (Total GFA)	約 4501.95 平方米				
地積比率 (Plot Ratio)	約 0.3943				
上蓋面積 (Site Coverage)	約 39.43 %				
建築物數目,用途, 面積及高度	主要由 16 組臨時單層構築物, 多採輕量化及環保木構造/臨時金屬支架及貨櫃改裝設計)				
	申請範圍 1 構築物				
	構築物	用途	有蓋面積 (平方米)	層數	高度(米)
	1A	馬廄/馬匹清洗房 /馬具存放房	1019	1	6
	1B	有蓋馬術練習場 1	2700	1	6
	1C	馬匹用木屑存放室	22.5	1	6
	1D	乾草存放室	22.5	1	6
	1E	馬糞存放室	90	1	6
	1F	廁所	20	1	3
	1G	寫字樓	52	1	3

擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分)和毗連政府土地

	1H	茶水間	35	1	3
	1J	會議室	50	1	3
	1K	多用途活動室	75	1	3
	申請範圍 2 構築物				
	構築物	用途	有蓋面積 (平方米)	層數	高度(米)
	2A	接待處	27.73	1	3
	2B	工具貯存室	55.46	1	3
	2C	飼料儲存室	110.92	1	6
	申請範圍 3 構築物				
	構築物	用途	有蓋面積 (平方米)	層數	高度(米)
	2A	員工休息室	166.38	1	3
	2B	共享活動室/茶水間	27.73	1	3
	2C	洗手間/更衣室	27.73	1	6
停車位數量	訪客泊/員工車位: 15 個(私家車) 上落貨車位: 2 個(輕型貨車, 主要用於運載飼料)				
營運時間	每日上午 8:00 至 下午 7:00 (全面採用預約制) 星期一至星期日(公眾假期照常營業)				

4.2 局部填土及填塘工程詳情 (Land and Pond Filling Details)

為保障行人及車輛在雨天安全進出裝卸, 地盤需進行局部且可逆的填土工程:

- **填土面積:** 約 8177 平方米 (僅限車輛進出通道,行人道路及馬廐基座範圍, 其餘大面積沙圈及綠化帶維持原土地表)。
- **填土深度:** 平均填土深度嚴格控制在 0.2 至 1.5 米 之內。
- **物料與構造:** 地表將採用環保輕質混凝土 (Lightweight Concrete) 鋪設或碎石壓實。此工程構造在 3 年期滿後, 可輕易進行機械拆除與平整, 土地隨時可完全恢復至可耕作狀態, 絕不破壞原有的土壤質量與長遠農業潛力。
- **填塘面積:** 約 21 平方米 (在出入口位置)
- **填塘深度:** 約 1 米

擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分)和毗連政府土地

-
- **原因:**該池塘已被荒廢多年、水質極差、有淤積及蚊患問題,不適合養魚用途。
 - **物料:**承諾只使用潔淨惰性填料
 - 嚴禁使用建築廢物、拆建物料或任何受污染土壤。
 - 僅使用公認的潔淨填料,如沙、碎石或特定規格的惰性建築廢料(符合環保署標準)。
 - 屬臨時性質,在規劃許可期滿後可恢復原狀。

5. 強力的規劃理據 (Planning Justifications)

5.1 彌補本港極度稀缺的康體教育資源，高度契合體育普及政策

騎術與馬術運動在香港因受制於土地和專業技術門檻，一直屬於極度稀缺的體育資源。CEEC 下白泥新址的落成，能確保現有成熟的培訓系統與珍貴馬匹資源不致流失。這不僅能為新界西乃至全港市民提供多元化的康體選擇，更是對特區政府近年積極倡導的「普及化、精英化、盛事化」體育方針的直接鄉郊實踐。

5.2 與「農業」地帶規劃意向的功能與視覺雙重兼容

1. **功能延續性**：雖然本申請地點屬於「農業」地帶，但擬議「騎術學校」的核心運作（包含教學馬匹的飼養、草料餵食、日常草場與馬廄管理、糞便低碳處理）本質上與傳統的「畜牧業」及「鄉郊生活方式」具有天然的產業兼容性與歷史延續性。
2. **視覺低擾動**：擬議發展不包含任何重型工業或城市高密度元素。僅約 **39.48 %** 的低上蓋面積，餘下大部分土地維持為開闊的沙圈及景觀緩衝帶。所有結構物均為低矮（不高於 6 米）的臨時性金屬構造與綠化建築，其視覺體量極小，能完美融入下白泥原生態的鄉郊景觀大背景中。

5.3 臨時性質（3 年）提供彈性過渡，保障土地長遠規劃自主

本申請僅尋求 3 年期的臨時規劃許可。這是一項極具彈性且負責任的土地規劃方案：

- **短期方案**：在不改變「農業」地帶長遠土地規劃意向的前提下，即時化解了 CEEC 迫在眉睫的停辦危機。
- **可逆性高**：臨時結構可在期滿後迅速、徹底地拆卸，填土面層亦可輕易平整復原，絕不對土地的長遠發展造成永久性的「定性破壞」，充分保障了政府與土地業權人長遠的規劃自主權。

6. 技術影響評估與緩解措施 (Technical Assessments & Mitigations)

為消除漁護署、環保署、運輸署、渠務署及消防處等政府部門對「農業」地帶引入中大型馬匹設施在環境、交通、排水等方面的疑慮，申請人承諾落實以下的專業技術緩解措施：

6.1 環境、衛生及生態保護緩解措施

馬匹飼養最受關注的是異味與廢物處置。申請人將憑藉在清水灣多年運作的零投訴優秀經驗，實施「零殘留、全外運」的管理方案：

1. 馬糞與廢物「即清即封」：

- 每日由專人定時清潔馬廄與沙圈(每 2-3 小時清理一次)。
- 收集的所有馬糞及廢棄墊料，將即時放入特別設計的**防漏密封式垃圾箱(約 30 個)**內。
- 定期由持有牌照的專業物流承辦商，將密封垃圾箱運離地盤，前往指定的政府廢物轉運站或合法堆填區處置。
- 申請人承諾：地盤內絕不進行任何露天堆放、亦絕不進行任何堆肥或有機肥發酵活動。

2. 氣味與蚊蟲控制技術：

- 馬廄內部與地盤邊界將加裝自動的**微霧高壓除臭系統**，定時噴灑經安全認證的天然植物除臭劑。
- 全場排水溝槽每日使用環保可降解消毒劑沖洗。
- 裝設物理防蚊誘捕裝置，確保地盤邊界錄得「無可察覺異味與無蚊蟲滋生」的高標準。

3. 生活污水管理：

- 訪客及員工洗手間與更衣室位置，將建造符合環保署專業指引(ProPECC PN 1/23)的標準化糞池系統(Septic Tank)，並定期安排真空吸缸車抽走外運。

6.2 交通流量評估與安全車道設計

1. 全預約制流量管制：

- 新址不設任何現場購票或散客接待。所有學員及訪客必須通過 CEEC 官方預約系統提前登記。
- 每日各時段的車輛進出上限將受到嚴格控制，預計繁忙時段每小時最大進出私家車不超過 6 架次。
- 預計每日車輛進出時段分布如下：

擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分)和毗連政府土地

時段	私家車		輕型貨車		出入 總車次(每日)
	進	出	進	出	
上午非繁忙時段 (上午 8:00-上午 9:00)	6	0	0	0	6
上午繁忙時段 (上午 9:00-上午 10:00)	3	3	0	0	6
非繁忙時段 (上午 10:00-下午 5:00)	4	4	2	2	10
下午繁忙時段 (下午 5:00-6:00)	3	3	0	0	6
非繁忙時段 (下午 6:00-下午 7:00)	0	6	0	0	6

2. 車輛緩衝區設計：

- 申請範圍 2 內部規劃了直徑達 **12 米** 的寬敞**車輛緩衝區**。
- 所有進出車輛(包括輕型貨車)均可在地盤內部完成掉頭,以「向前駛入、向前駛出」的原則進出稔灣路,絕不需要在稔灣路上進行倒車,完全保障道路安全。
- 隨後呈交的「掃掠路徑分析圖(Swept Path Analysis)」證實了此交通動線設計的完全可行性。

6.3 排水系統與防洪防澇設計

為避免局部填土和鋪面影響周邊農地的地表徑流,項目將根據渠務署標準及規格安裝排水系統:

1. 獨立 U 型渠網絡：

- 沿申請地點四周邊界,分別鋪設 **300MM, 375MM 及 450MM** 的混凝土 U 型雨水排水渠,形成獨立的排水分流網。

2. 物理過濾沉澱：

- 場內雨水集流後,必須先流經內置的集水井(Catchpit)及隔沙井(Sand Trap),進行泥沙與漂浮物的物理沉澱過濾。
- 過濾後的清潔雨水,將安全引入毗連的天然排洪河道。
- **承諾:**填土及鋪面工程不會導致鄰近農地、自然生態保護區或村落通道出現任何地表積水、水浸或泥水漫溢現象。

6.4 消防安全與滅火水源保障**1. 主動防火設施：**

- 所有臨時構築物均配備足夠數量的滅火筒。
- 密封構築物內安裝獨立警報器。

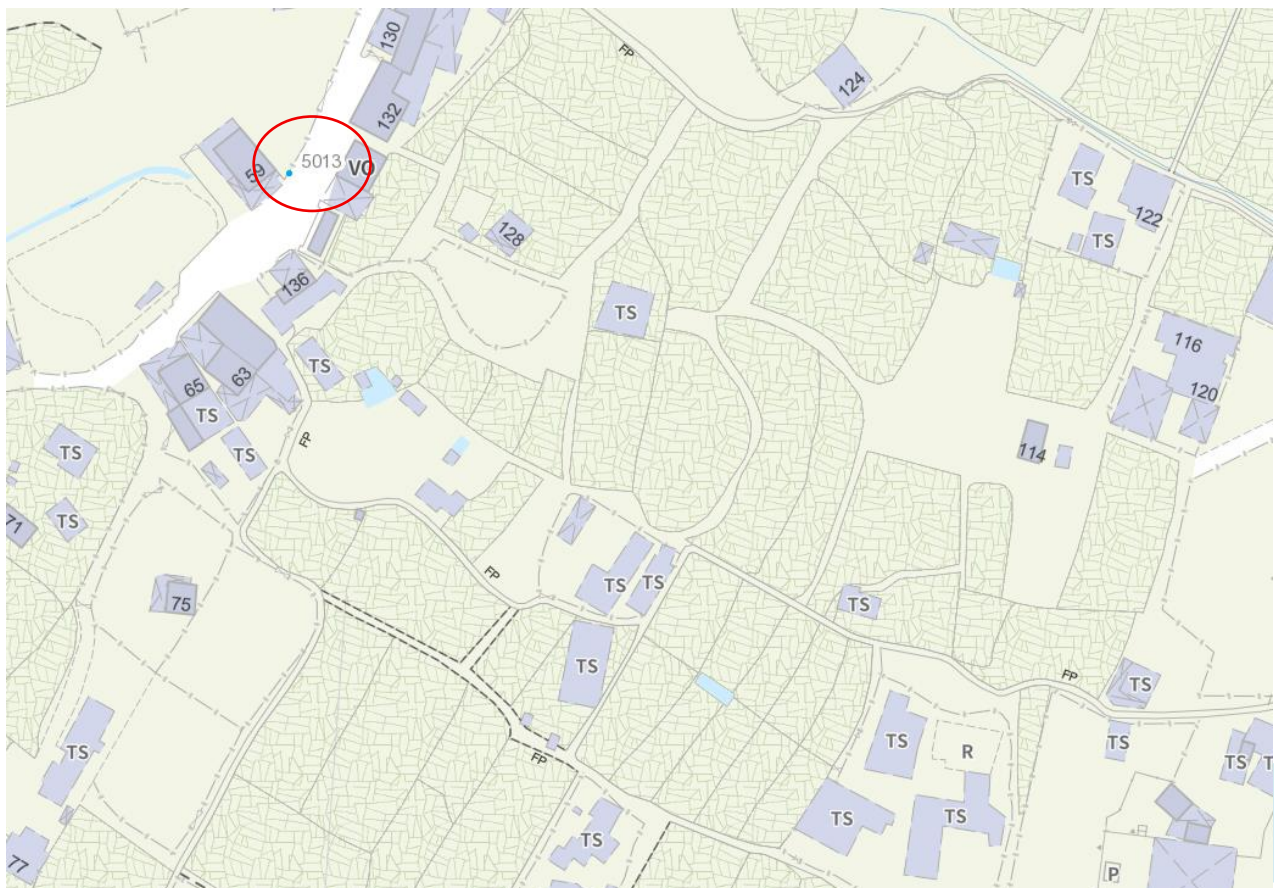
擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程 (為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分) 和毗連政府土地

2. 外部消防栓水源支持：

- 地盤入口約 100 米 範圍內設有消防栓 (符合消防處要求)(消防栓編號：5013 及 5178)，可隨時提供充足且不間斷的滅火水源，確保消防車輛能第一時間展開救援。



7. 結論 (Conclusion)

綜上所述,本申請旨在為備受大眾喜愛的「清水灣騎術學校及教育中心 (CEEC)」尋求下白泥新址,以延續本港極為稀缺的騎術與自然教育資源。

本項目在性質上與鄉郊環境完美融合,在營運上擁有 CEEC 多年國際級的成熟管理經驗與良好紀錄。透過承諾實施最嚴格的定期馬糞清理、預約制車流分流以及專業排水工程,本項目絕不會對下白泥周邊帶來不可接受的環境或交通負荷。因此,懇請城規會成員體恤康體機構的搬遷困境,批准本項為期 3 年的臨時規劃申請。

8. 附錄及圖則 (Appendices & Drawing)

8.1 參考相片 (原址: 清水灣騎術學校及教育中心 (CEEC))

8.2 交通示意圖

8.3 圖則

平面圖	(圖則編號: LP-01, LP-02)
立面圖及上蓋位置圖	(圖則編號: LP-03, LP-04)
申請範圍位置圖	(圖則編號: LC-01)
填土及填塘位置圖	(圖則編號: LF-01, LG-02)
車輛通道及貨物運輸路線圖	(圖則編號: LF-01)
行人路線圖	(圖則編號: LF-02)
掃掠路徑分析圖	(圖則編號: TD-01, TD-02)

擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

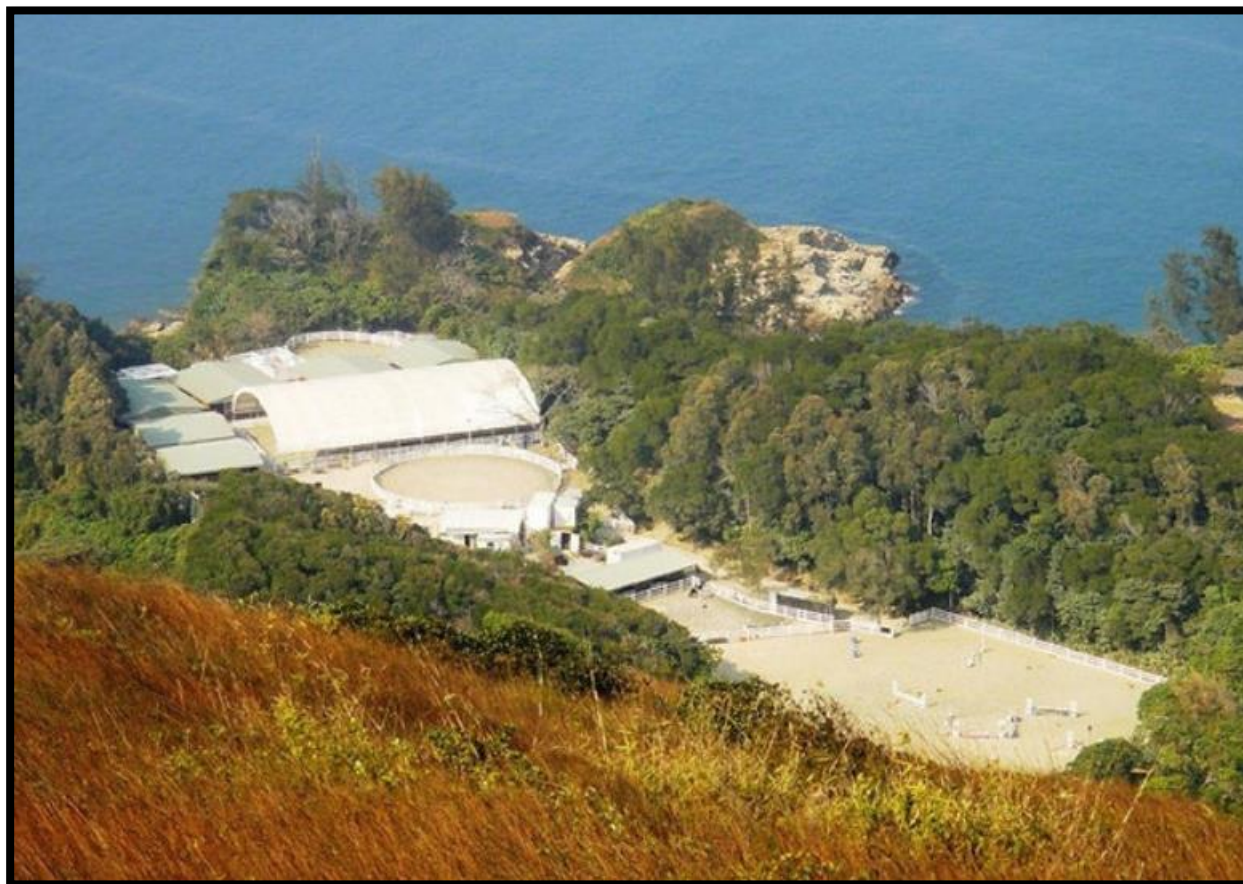
申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分) 和毗連政府土地

8.1 參考相片

原址:

清水灣騎術學校及教育中心



戶外騎術沙圈(練習場)



擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分)和毗連政府土地



擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分) 和毗連政府土地

馬廄



擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

第 95 號餘段(部分)及第 101 號(部分)和毗連政府土地

8.2 交通示意圖

訪客交通安排:

1. 從流浮山乘坐公共交通工具約 20 分鐘再步行 14 分鐘到達
2. 從流浮山駕車約 16 分鐘到達

