

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

Aiden Shing Pak CHU/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年07月22日星期三 11:06
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Aiden Shing Pak CHU/PLAND
主旨: Supplementary information of Application No. A/YL-PN/93
附件: RT-01.pdf; LP-02.pdf; RT-02.pdf; LF-01.pdf; LP-01.pdf; LF-02.pdf; TD-02.pdf; TD-01.pdf; LP-04.pdf; LP-03.pdf; LC-01.pdf; Planning Statement 規劃綱領.pdf; Revised P 2 5 6 10 11 of Form No. S.16-III.pdf

類別: Internet Email

Town Planning Board

Attached the revised pages of application form , planning statement and proposed drawing/plan for your record.

Regards

Leo Wong
Planning Consultant

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 11422 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，CEECC 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，本次下白泥規劃許可申請將延續舊營運方式及理念, 該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 11422 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 0.3941				
上蓋面積 (Site Coverage)	約 39.41 %				
建築物數目,用途, 面積及高度	主要由 17 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

	<table><tr><td>1H</td><td>茶水間</td><td>35</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>1J</td><td>會議室</td><td>50</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>1K</td><td>多用途活動室</td><td>75</td><td>1</td><td>3</td></tr></table>	1H	茶水間	35	1	3	1J	會議室	50	1	3	1K	多用途活動室	75	1	3									
	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																								
	<table><tr><td>構築物</td><td>用途</td><td>有蓋面積 (平方米)</td><td>層數</td><td>高度(米)</td></tr><tr><td>2A</td><td>接待處</td><td>27.73</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>2B</td><td>工具貯存室</td><td>55.46</td><td>1</td><td>6</td></tr><tr><td>2C</td><td>飼料儲存室</td><td>110.92</td><td>1</td><td>6</td></tr></table>	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	6	2C	飼料儲存室	110.92	1	6				
	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	6																				
	2C	飼料儲存室	110.92	1	6																				
申請範圍 3 構築物																									
<table><tr><td>構築物</td><td>用途</td><td>有蓋面積 (平方米)</td><td>層數</td><td>高度(米)</td></tr><tr><td>3A1</td><td>員工休息室</td><td>83.19</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>3A2</td><td>員工休息室</td><td>83.19</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>3B</td><td>共享活動室/茶水間</td><td>27.73</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>3C</td><td>洗手間/更衣室</td><td>27.73</td><td>1</td><td>3</td></tr></table>	構築物	用途	有蓋面積 (平方米)	層數	高度(米)	3A1	員工休息室	83.19	1	3	3A2	員工休息室	83.19	1	3	3B	共享活動室/茶水間	27.73	1	3	3C	洗手間/更衣室	27.73	1	3
構築物	用途	有蓋面積 (平方米)	層數	高度(米)																					
3A1	員工休息室	83.19	1	3																					
3A2	員工休息室	83.19	1	3																					
3B	共享活動室/茶水間	27.73	1	3																					
3C	洗手間/更衣室	27.73	1	3																					
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，主要用於運載飼料及物資)																								
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)																								

營運細節:**1. 場內舉辦活動包括:**

香港賽馬會舉辦的「香港馬術精英計劃」(HKEPP),「香港馬術總會」(EFHKC)的國際馬術聯合會(FEI)的賽事及香港少年馬術會(Hong Kong Pony Club)等,服務對象所有香港市民、青少年及國際學校。此外,特別為特殊需要兒童(SEN)開辦馬匹互動治療(Equine-assisted Therapy)提供戶外生命教育,協助提升肢體協調與心理自信。

- 舉辦簡介會,提供馬術知識<馬房知識堂(Stable management lesson)>在申請範圍 2 的多用途活動室內
 - 預計訪客人數星期一至星期五約 30 人,星期六、日及公眾假期約 50 人,員工人數 12 人,包括 4 個騎術教練,2 個職員接待客人及 6 個馬伕(任何時段有 2 位值班,管制馬匹及處理任何潛在的投訴和緊急事件)。

申請範圍 3 提供員工休息室,共享活動室(休閒設施供員工使用)/茶水間。

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

-規劃許可成功獲批後將向漁農自然護理署申請【騎術場地牌照】,並向英國賽馬管理局(British Horse Society)申請國際認證,(過往舊址已領有該牌照及認證)

-場內沒有安裝任何音頻放大系統(例如廣播系統、喇叭等),不會對周邊產生噪音。

-申請範圍 1,2,3 將均採用 2 米高圍板/圍網圍封。

2. 馬匹管理

-該地點最多可容納 40 匹馬,將 24 小時在申請位置飼養直至搬遷。

-馬匹將由舊址,經馬車運送到申請範圍 2,由馬伏經村路步行到申請範圍 1。

-馬匹由專業人員看管下,才可離開馬廄,並只可在申請範圍 1 內活動,該範圍將加裝 2 米高圍板/圍網防止馬匹從現場逃脫。

3. 交通安排

訪客一般以駕車及/或乘坐公共交通工具到達申請地點,所有訪客須先到達申請範圍的接待處登記後設於,將由職員陪同下進入步行至申請範圍 1,而乘坐公共交通工具的訪客,將安排職員專車接送。

物資運送主要停泊在申請範圍 2 上落貨泊車位(見圖則 RT-01)上落貨,再由人手經村路以手推車運送到申請範圍 1 及 3,每星期一至兩次,村路屬私人地段,申請人將向相關土地業權人取得同意。

申請範圍 1 主要用途提供騎術活動範圍,申請範圍 2 用途接待客人,停泊車輛及上落貨,申請範圍 3 是職員使用,申請範圍 1 <-> 2, 2 <-> 3 均由村路連接(見圖則 RT-02)。

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 8159 平方米 (僅限車輛進出通道,行人道路及馬廄基座範圍,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
- **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 **39.41 %** 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	12
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 **20 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。

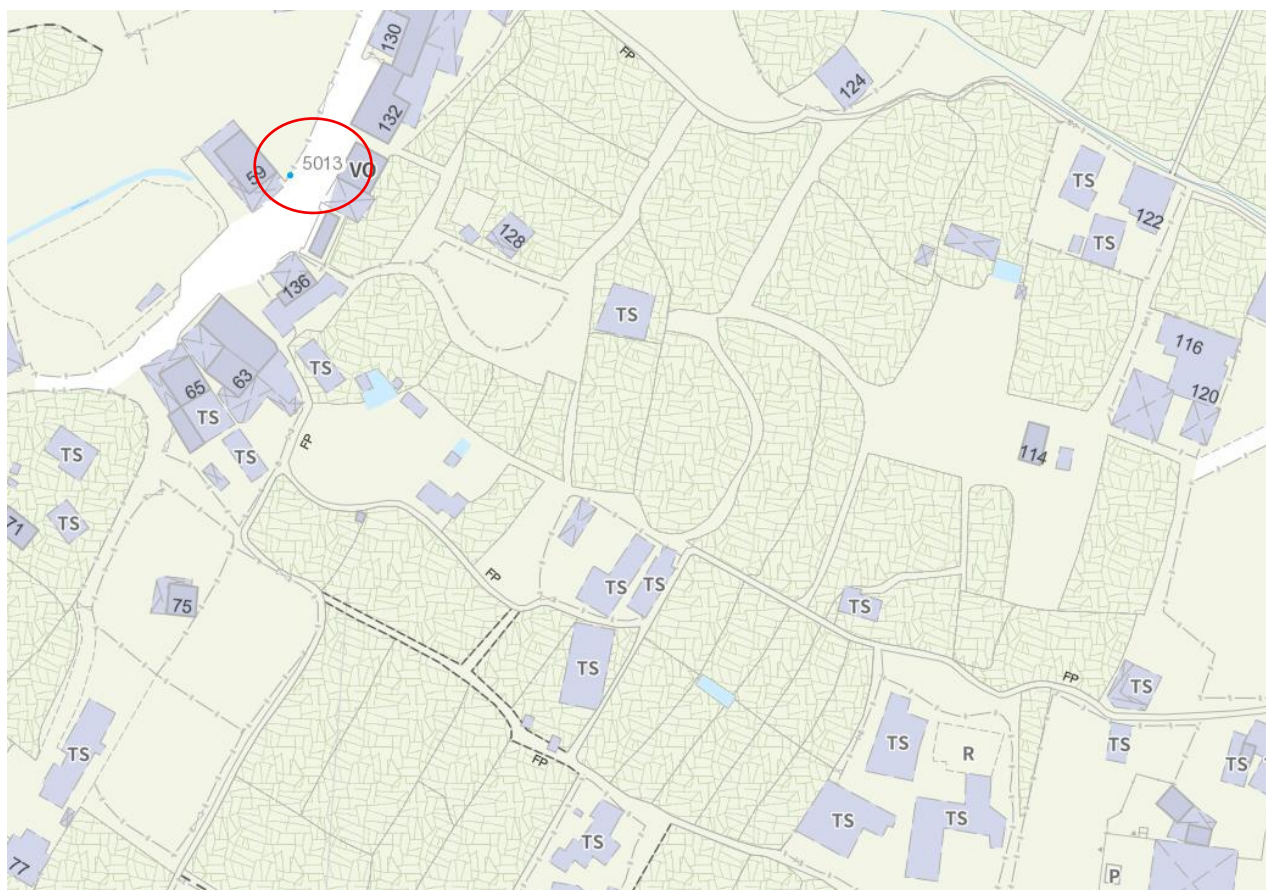
擬議臨時康體文娛場所「騎術學校」連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期 3 年)

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, LF-02)
車輛通道及貨物運輸路線圖	(圖則編號: RT-01)
行人路線圖	(圖則編號: RT-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)

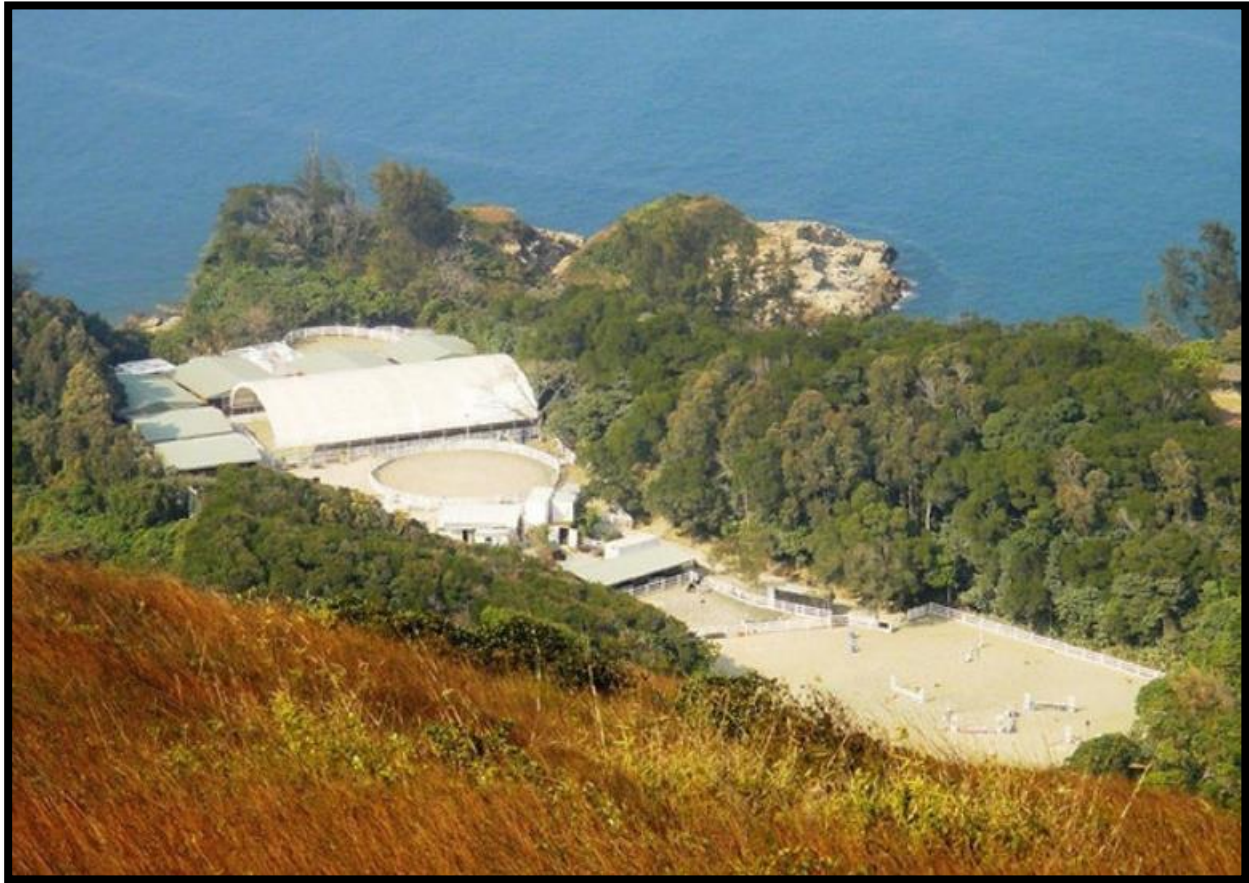
申請地段: 新界下白泥丈量約份第 133 約地段第 84 號餘段(部分),第 95 號 L 分段

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 5 分鐘到達
2. 從流浮山駕車約 16 分鐘到達



申請範圍

G.L. 政府土地

:

$7235\text{m}^2 + 3048\text{m}^2 + 1139\text{m}^2$

$= 11422\text{ m}^2$

$= 83.7\text{ m}^2$

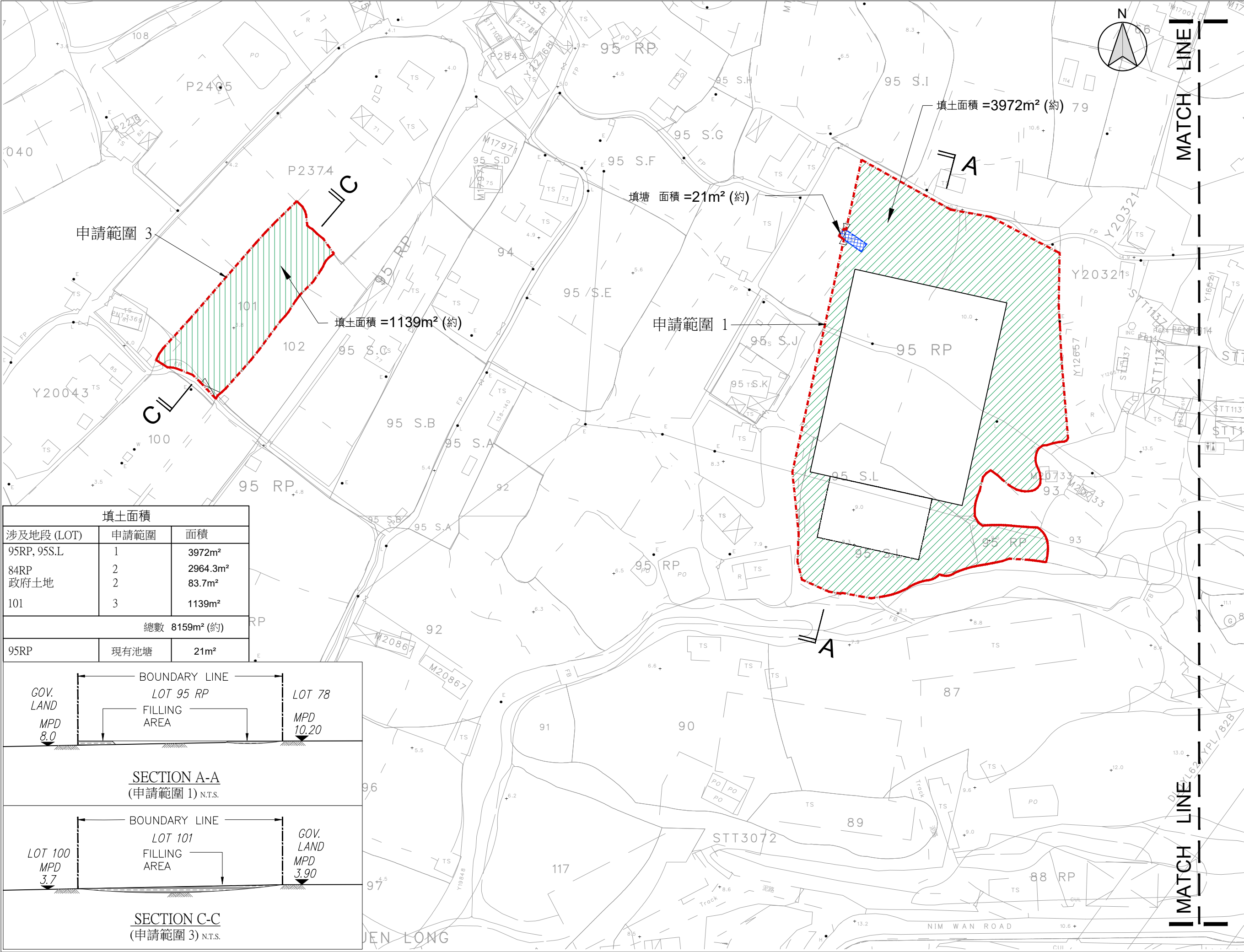
B.D. Reference 地形參考		
M.W. Reference 小型工程參考		
L.D. Reference 地政署參考		
F.S.D. Reference 消防處參考		
Notes 註釋		
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.		
REV	DESCRIPTION	DATE
Planning and Construction Consultant Ltd.		

Tel: 2191 4088

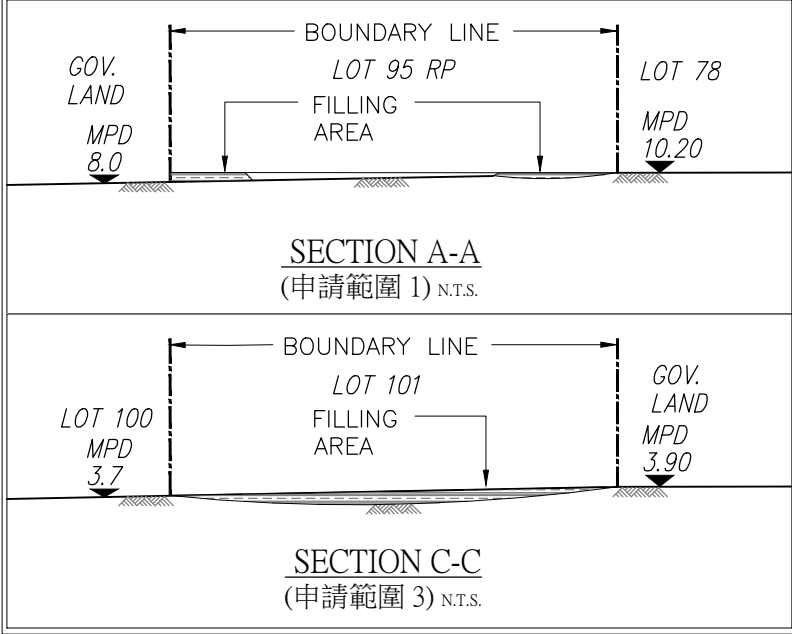
Fax: 3105 0810

Email: sales@modernang.com.hk

		Project 項目		
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				
Application 申請				
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)				
Drawing Title 圖名				
申請地點位置圖				
Scale 比例		Revisions 修訂		
1:1500 (A3)		—		
Designed by 設計		Drawn by 繪圖		
LW		Arthur		
Checked by 校核	Date 日期			
Arthur	21-JUL-2026			
Job No. 工程項目	Drawing No. 圖號			
—	LC-01			



填土面積		
涉及地段 (LOT)	申請範圍	面積
95RP, 95S.L	1	3972m ²
84RP	2	2964.3m ²
政府土地	2	83.7m ²
101	3	1139m ²
總數 8159m ² (約)		
95RP	現有池塘	21m ²



B.D. Reference
M.W. Reference
L.D. Reference
F.S.D. Reference

Notes
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE

M&D

Planning and Construction Consultant Ltd.

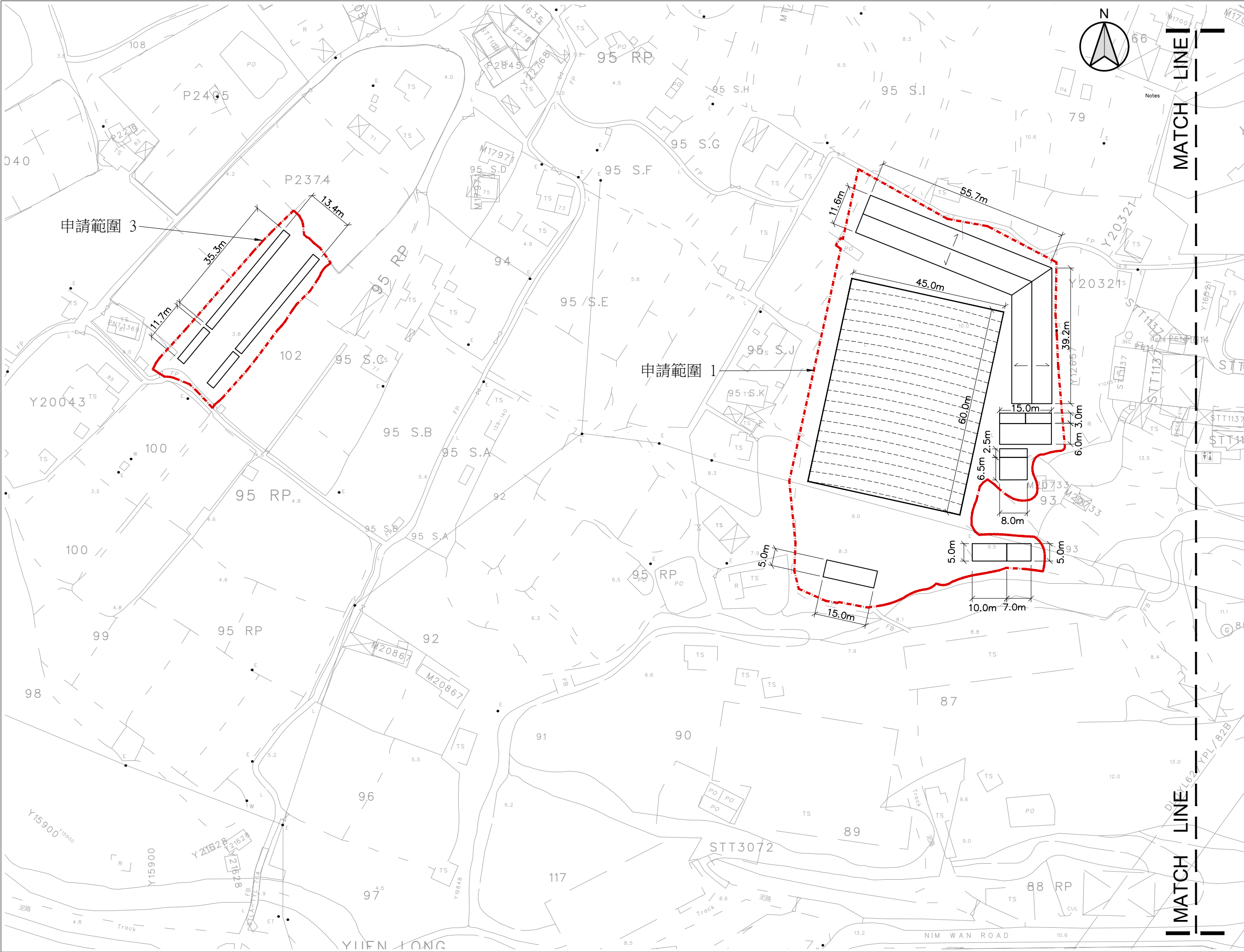
Tel: 2191 4088
Fax: 3105 0810
Email: sales@modernng.com.hk

Project
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

Application
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)

Drawing Title
填土及填塘位置圖

Scale	比例	Revisions	修訂
1:1000 (A3)			
Designed by LW	設計者	Drawn by Arthur	繪圖人
Checked by LW	檢查	Date 21-JUL-2026	日期
Job No. 	工程項目	Drawing No. LF-01	圖號



MATCH LINE

MATCH LINE

B.D. Reference	原字實地
M.W. Reference	小型工程檔案
L.D. Reference	地政實地
F.S.D. Reference	須知實地

Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE
-----	-------------	------



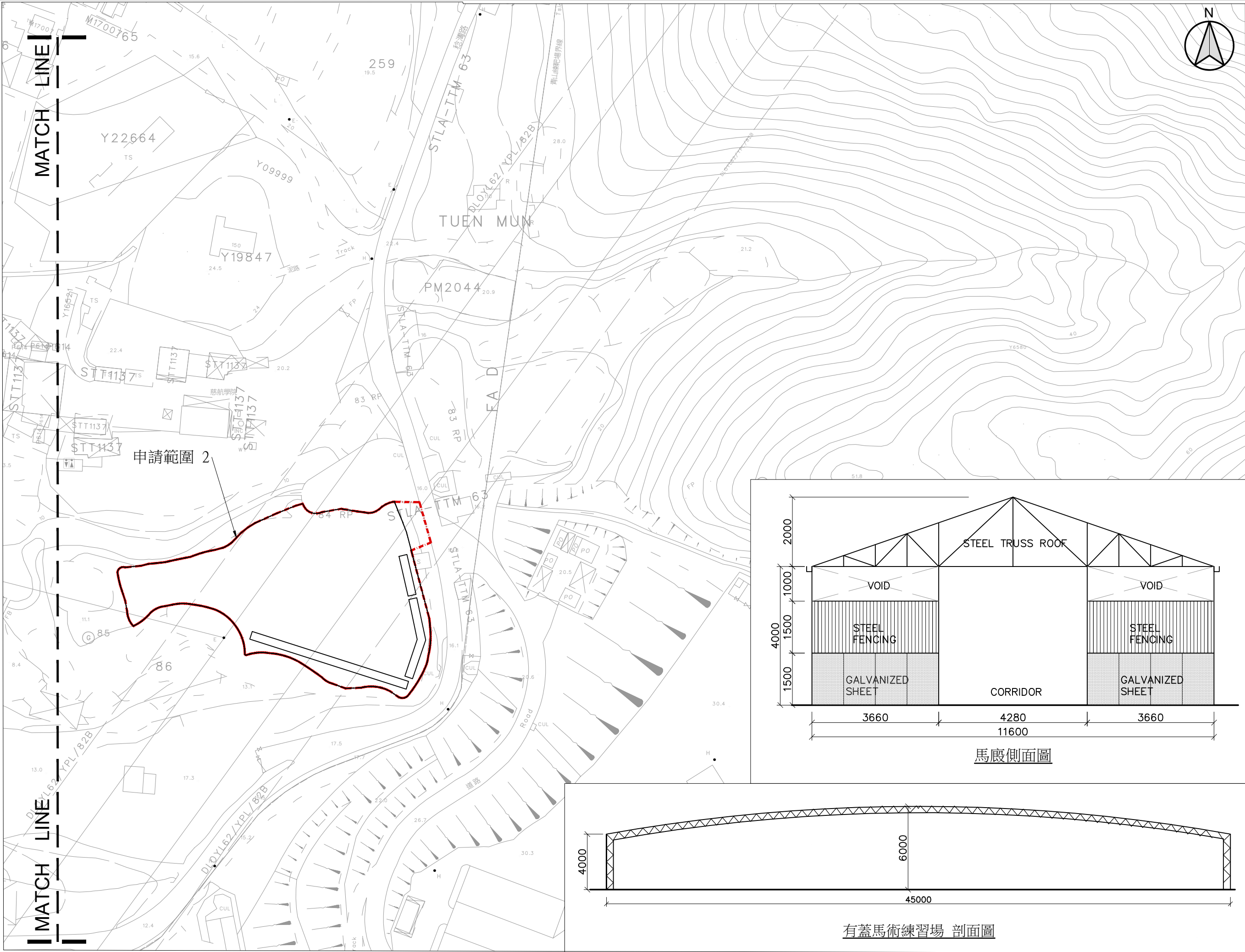
Tel: 2191 4088
Fax: 3105 0810
Email: sales@modernang.com.hk

Project 項目
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

Application 申請
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)

Drawing Title 標題
上蓋位置圖及立面圖

Scale 比例	1:1000 (A3)	Revisions 修訂	—
Designed by 設計者	LW	Drawn by 繪圖人	Arthur
Checked by 檢查	LW	Date 日期	21-JUL-2026
Job No. 工程項目	—	Drawing No. 圖號	LP-03



B.D. Reference	數字高程表
M.W. Reference	小型工程檔案
L.D. Reference	地政署檔案
F.S.D. Reference	項目的檔案

Notes
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE
-----	-------------	------

M&D
Planning and Construction
Consultant Ltd.

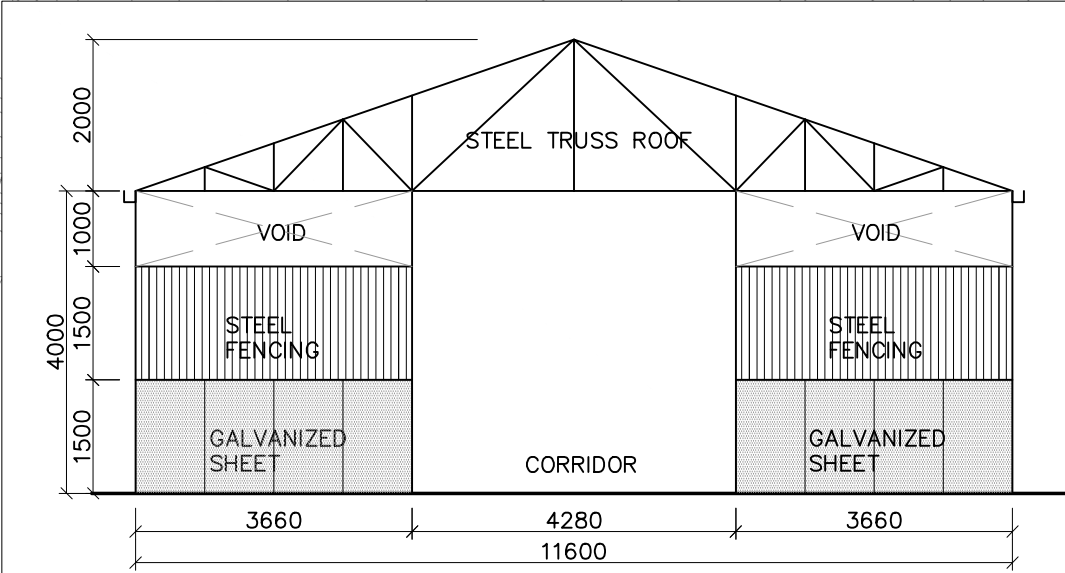
Tel: 2191 4088
Fax: 3105 0810
Email: sales@modernng.com.hk

Project 項目
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

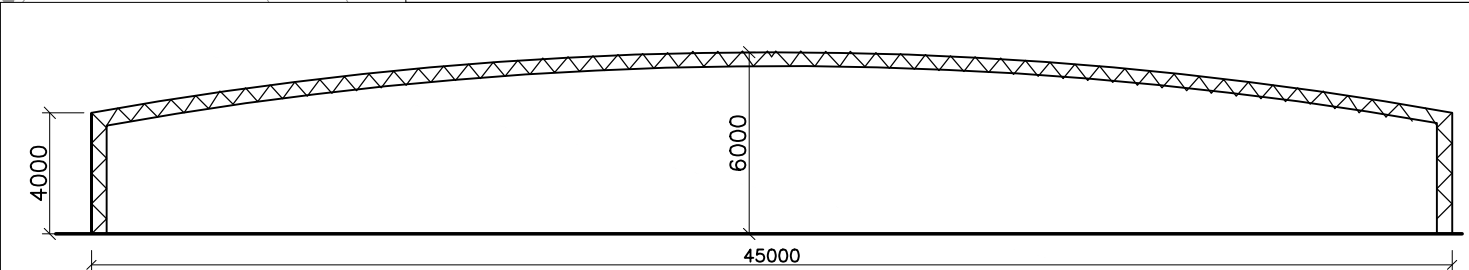
Application 申請
擬議臨時康體文娛場所
「騎術學校」連附屬設施及
相關填土及填塘工程(為期 3 年)

Drawing Title 標題
上蓋位置圖及立面圖

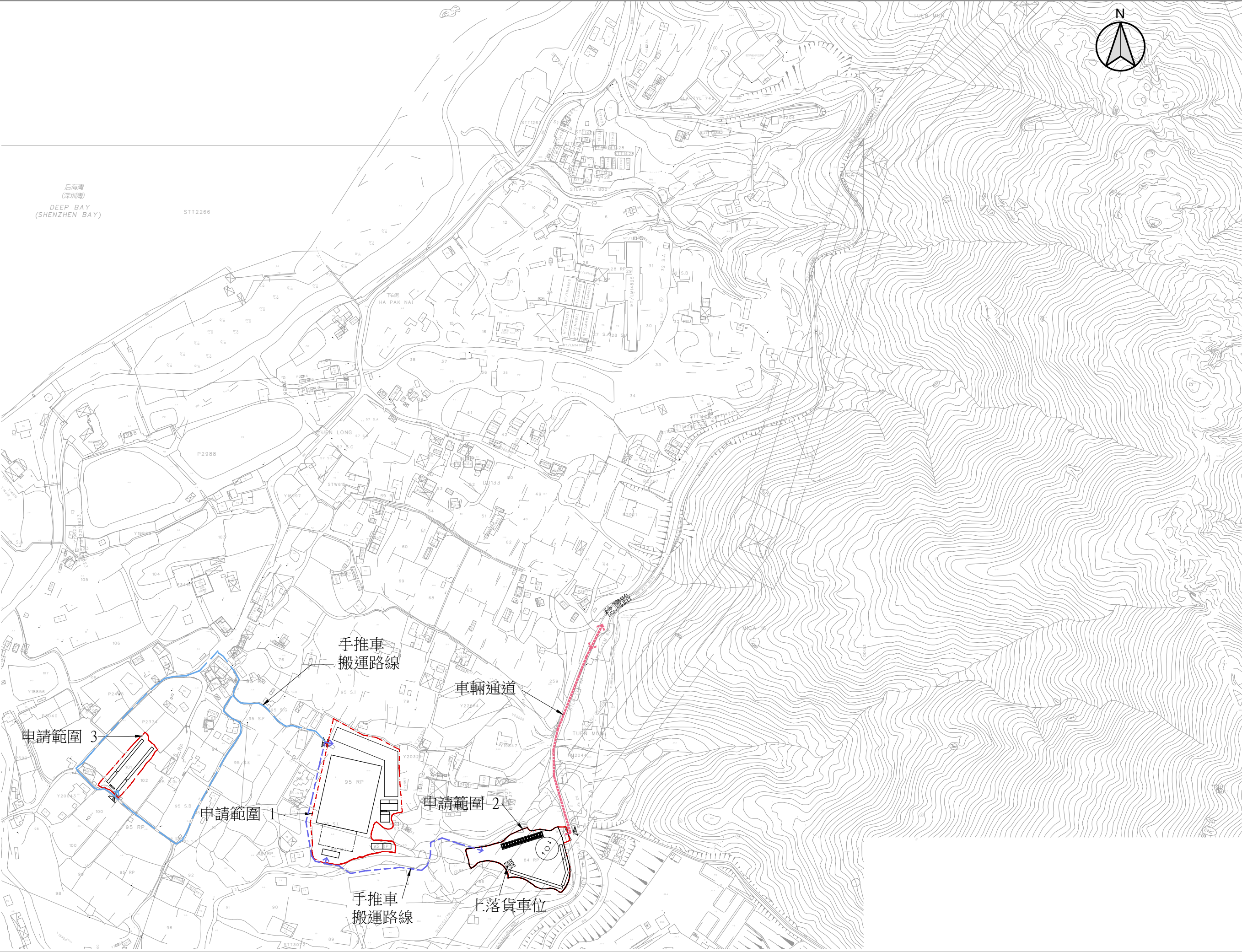
Scale 比例	Revisions 修訂
1:1000 (A3)	—
Designed by 設計者	Drawn by 繪圖人
LW	Arthur
Checked by 檢查	Date 日期
LW	21-JUL-2026
Job No. 工程項目	Drawing No. 圖號
—	LP-04



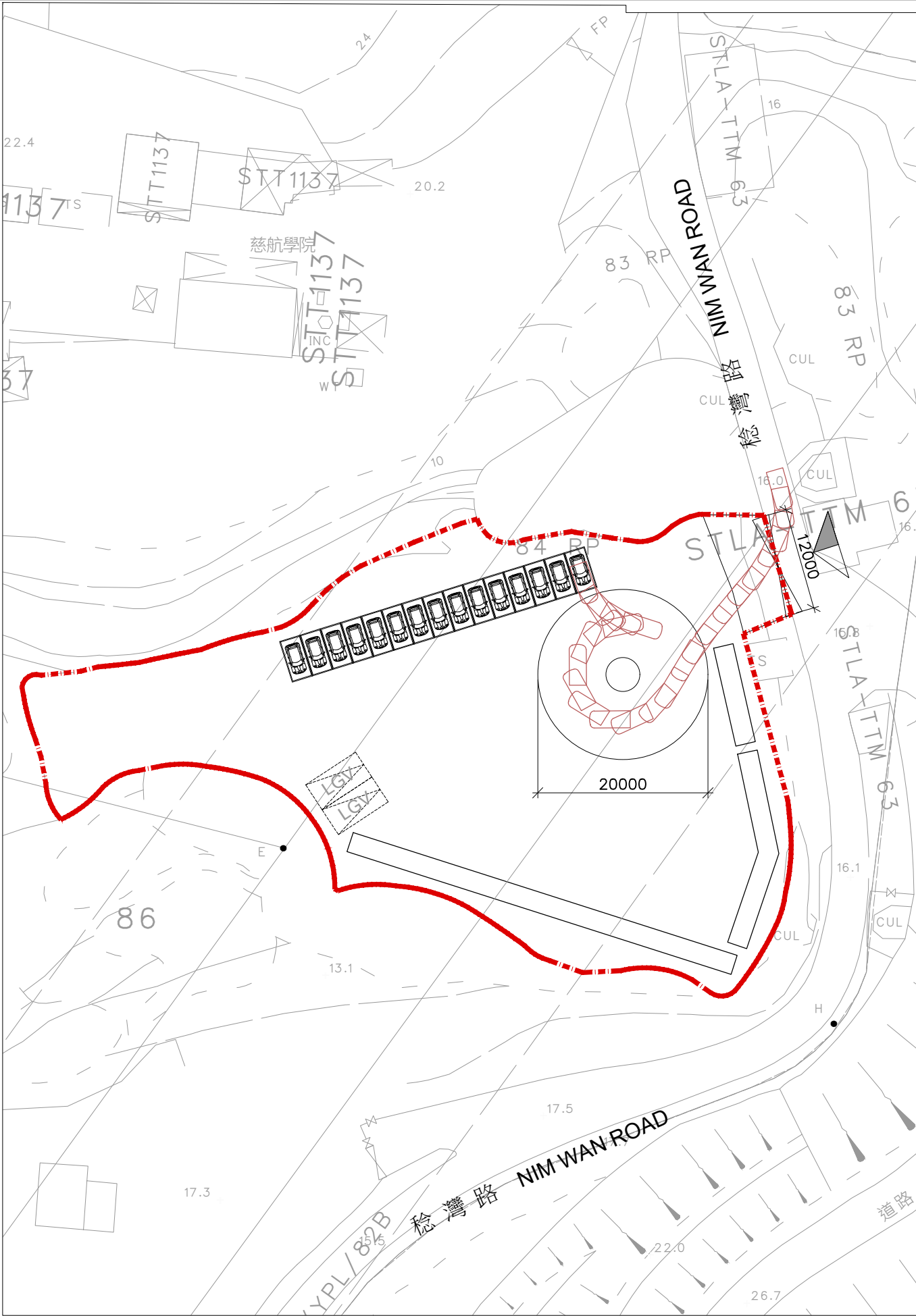
馬廄側面圖



有蓋馬術練習場 剖面圖



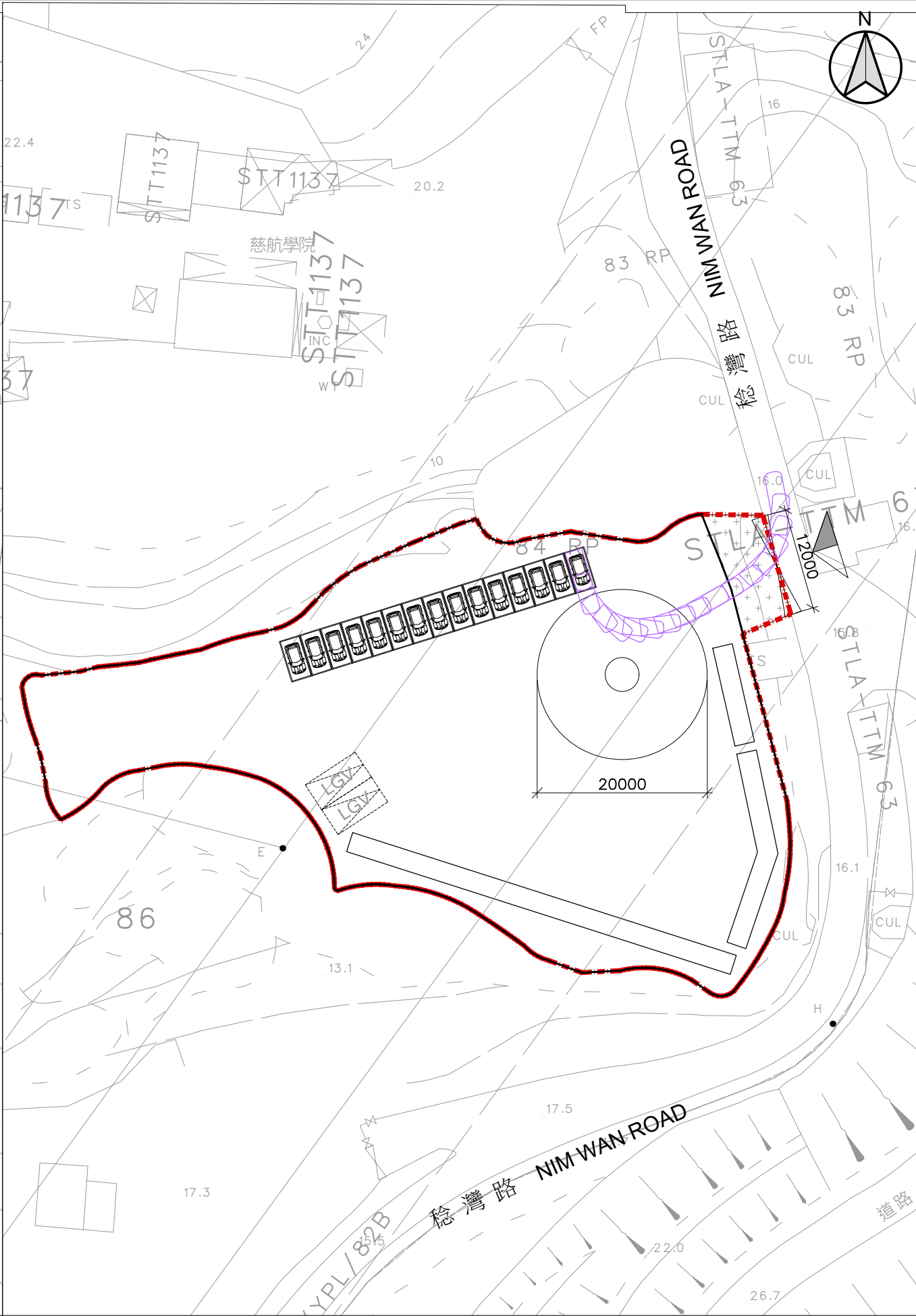
B.D. Reference		數字高程表
M.W. Reference		小型工程檔案
L.D. Reference		地政署檔案
F.S.D. Reference		須知或檔案
Notes		注釋
		Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.
REV	DESCRIPTION	DATE
M&D Planning and Construction Consultant Ltd. Tel: 2191 4088 Fax: 3105 0810 Email: sales@modernang.com.hk Project 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 Application 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) Drawing Title 車輛通道及貨物運輸路線		
Scale		比例
1:3000 (A3)		Revisions
Designed by		設計者
LW		Revisions
Checked by		校核
LW		Date
Job No.		工程項目
—		Drawing No.
		圖號
		RT-01



LEGEND

PRIVATE CAR SIZE
(2.0x4.8m)

PATH OF PRIVATE CAR IN



PATH OF PRIVATE CAR OUT

B.D. Reference
M.W. Reference
L.D. Reference
F.S.D. Reference

數字編號
小型工程編號
地政署編號
須知編號

Notes
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE

M&D

Planning and Construction Consultant Ltd.

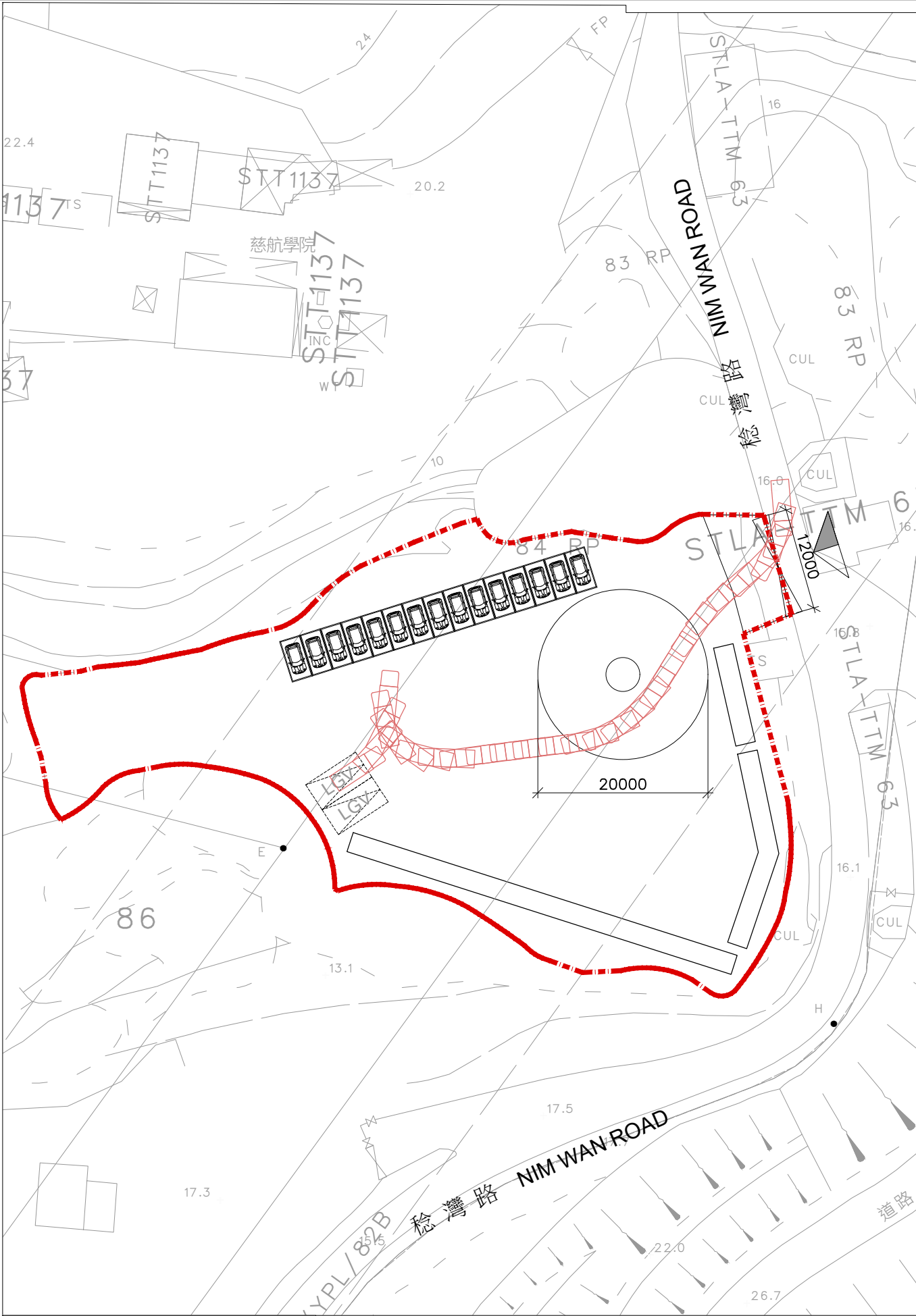
Tel: 2191 4088
Fax: 3105 0810
Email: sales@moderneng.com.hk

項目
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

申請
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)

標題
車輛路徑分析
(私家車)

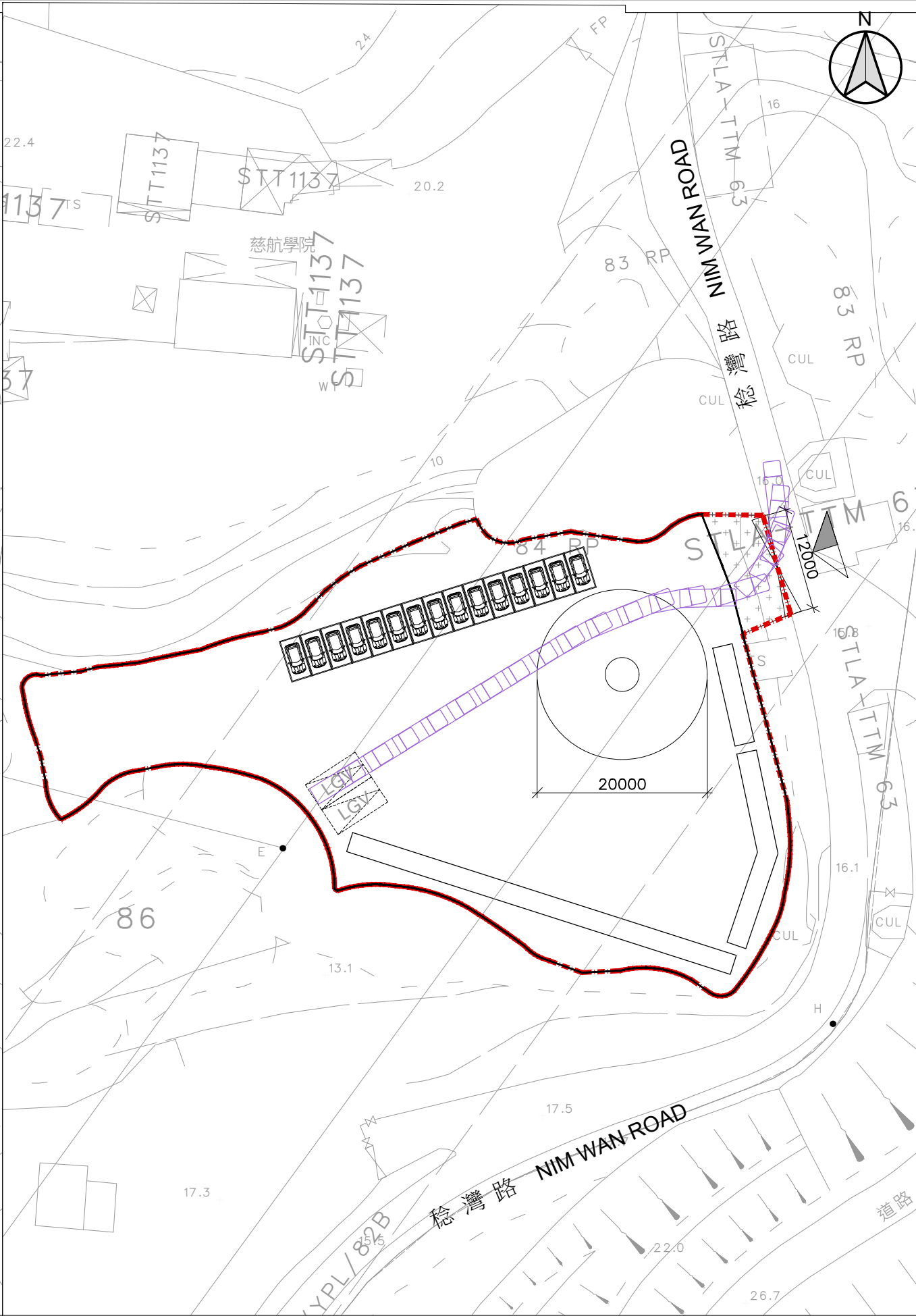
Scale	比例	Revisions	修訂
1:600 (A3)		—	
Designed by LW	設計者	Drawn by Arthur	繪圖人
Checked by LW	檢查	Date 21-JUL-2026	日期
Job No. —	工程項目	Drawing No. TD-01	圖號



LEGEND

LGV SIZE =
(2.1 x 6.6m) APPROX.

PATH OF LIGHT GOODS VEHICLE IN



PATH OF LIGHT GOODS VEHICLE OUT

B.D. Reference
M.W. Reference
L.D. Reference
F.S.D. Reference

圖字號檔案
小型工程檔案
地政署檔案
消防處檔案

Notes

Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE

M&D

Planning and Construction Consultant Ltd.

Tel: 2191 4088
Fax: 3105 0810
Email: sales@modernang.com.hk

Project

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

Application

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)

Drawing Title

車輛路徑分析
(輕型貨車)

Scale

1:600 (A3)

Revisions

—

Designed by

LW

Drawn by

Arthur

Checked by

LW

Date

21-JUL-2026

Job No.

—

Drawing No.

TD-02

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有)，送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張，然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址：<http://www.tpb.gov.hk/>)，亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835)及規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全，委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

太平洋創富有限公司 Pacific Ocean Wealth Creation Limited
寶京貿易有限公司 Proking Trading Limited

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

古名有限公司 Koo Min Limited

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址／地點／丈量約份及地段號碼 (如適用)	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
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及／或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 11422 sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 4501.95 sq.m 平方米 ☒ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	 83.7 sq.m 平方米 ☐ About 約

6. Type(s) of Application 申請類別	
(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas 位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 (For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas, please proceed to Part (B)) (如屬位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)	
(a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	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） (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	☒ year(s) 年 3 ☐ month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	6920.05 .....sq.m ☒ About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	4501.95 .....sq.m ☒ About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物／構築物數目	17
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	NIL .....sq.m ☐ About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	4501.95 .....sq.m ☒ About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	4501.95 .....sq.m ☒ About 約
Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明) 請參閱規劃綱領	
Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	15
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	.....
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	.....
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	.....
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位	.....
Coach Spaces 旅遊巴車位	.....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	2
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	.....
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

Proposed operating hours 擬議營運時間 營業時間為星期一至星期日早上8時至下午7時, 公眾假期照常營業																																	
(請參閱) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	☒ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 稔灣路																															
	No 否	☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示, 並註明車路的闊度) ☐																															
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話, 請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施, 否則請提供理據/理由。)																																	
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動？	Yes 是	☐ Please provide details 請提供詳情																															
	No 否	☒																															
(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程？	Yes 是	☒ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及／或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☒ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積21..... sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填塘深度1..... m 米 ☒ About 約 ☒ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積8159..... sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填土厚度0.2 - 1.5..... m 米 ☒ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積..... sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of excavation 挖土深度m 米 ☐ About 約																															
	No 否	☐																															
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> </table>			On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒
On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															

Gist of Application 申請摘要 (Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.) (請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)	
Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	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
Site area 地盤面積	11422 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 83.7 sq. m 平方米 ☒ About 約)
Plan 圖則	上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PN/9
Zoning 地帶	農業地帶+道路
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 3 ☐ Month(s) 月 ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 ☐ Year(s) 年 ☐ Month(s) 月
Applied use/ development 申請用途/發展	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）

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	NIL ☐ About 約 ☐ Not more than 不多於	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	4501.95 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	0.3941 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	NIL	
	Non-domestic 非住用	17	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	NIL m 米 ☐ (Not more than 不多於)	
		NIL Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)	
	Non-domestic 非住用	6 m 米 ☒ (Not more than 不多於)	
		1 Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	39.41 % ☒ About 約		
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數		15
	Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		15
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		2
	Taxi Spaces 的士車位 Coach Spaces 旅遊巴車位 Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		2