

Planning Statement/規劃綱領

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提出的申請
擬議為期三年的臨時倉庫和相關露天存放區 位於新界打鼓嶺蓮麻坑路 D.D.80
多個地段及毗連政府土地

申請人:

Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鋸木廠有限公司)

Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)

Ms. Lam, Mui (林梅女士)

獲授權代理人:

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING COMPANY LIMITED (英盛(合和)工程有
限公司)

1. Introduction/引言

1.1 本次擬議規劃申請的三位申請人都是受到古洞北/粉嶺北新發展區工程和洪水橋 / 厦村新發展區影響的業務經營者。

1.2 本次規劃申請的目的是為了重新規劃申請地點的整體佈局及滿足使用需求，改善場地內部基礎建設、提升安全及合規管理能力。

1.3 本規劃綱領將提出多項措施和安排減低對附近環境的各種潛在影響

1.4 申請地點位於核准打鼓嶺北分區計劃大綱圖（OZP）S/NE-TKLN/2 的「康樂」地帶。根據大綱圖的總註釋，在「康樂」地帶內進行為期不超過三年的臨時用途或發展，須向城市規劃委員會（TPB）申請規劃許可，故本申請遞交予城規會審議。

2. Background and Planning History / 背景及規劃歷史

2.1 過往，為盡快安置三位業務經營者，本公司曾協助他們分別提交兩份規劃申請：

表格 1

A/NE-TKLN/89 臨時倉庫（存放木材及相關物料）用途，	涉及兩位受影響拆遷戶，分別是 Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司) 和 Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	先前得到發展局支持並已獲規劃批准並完成搬遷；
A/NE-TKLN/118 臨時倉庫（存放零件及可回收金屬物料	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	先前得到發展局支持並已獲規劃批准，正在處理土地行政手續以合規搬遷。

2.2 由於上述兩份申請均以加快審批及安置為優先考慮，惟因時間緊迫，未能充分評估實際營運需求、環境限制、場地佈局、運輸物流等因素，導致場地佈局不合理，不能充分使用現有搬遷地點的空間。經初步搬遷及實際運作後，申請人認為原先分散地段及佈局在存儲空間、物流效率、景觀緩衝及排水抗逆力方面不理想，部分貨物無奈只能暫時堆放在空地上。

現時，三位受影響拆遷戶希望透過統一的規劃申請，整合現在的搬遷地點（不需要搬去其他地點），完善場地設計，以解決空間不足和業務增長導致的存儲需求問題，並全面考慮基礎設施的建設需求、運輸效率及營運可行性，以確保三位拆遷戶能獲得適切及足夠的作業空間並完善規劃設計，以待三位受影響拆遷戶找到永久性搬遷地點

3. Application Site and Surroundings / 申請地點及周邊環境

3.1 地點：申請地點位於新界北區打鼓嶺蓮麻坑路一帶，涉及 D.D.80 多個地段及毗連政府土地。詳細地段如下：

493 RP(部分)、494、499、500RP、501 S.A RP、501 S.A ss.1、501 S.E、501 S.B、501 S.C、501 S.D、502、503、504、505、506 RP、507 RP、510 RP、511RP、514、515、516 S.A、516 S.B、516 S.C、516 S.D、516 S.E、517 S.A、517 RP、518、519、520 RP、523、524 RP、525(部分)、526、527 RP、528 RP、529 S.B RP、530、531、532、533、534、535、536、537、538 S.A、538 RP、539 RP、541 RP、543、544 RP、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558 RP、559 RP、560、561、562 S.A RP、562 S.B RP 及毗連政府土地

3.2 地盤面積：按最新總體佈局，地盤總面積約 40,530 平方米（包括毗連政府土地）。擬議有蓋構築物總樓面面積（GFA）約 11,500 平方米

3.3 周邊環境：周邊以鄉郊景觀為主，包括村路/支路、樹叢、臨時構築物及已平整/空置土地。地盤將透過擬議車輛出入口連接蓮麻坑路。

4. Development Proposal / 擬議發展

4.1 在先前提交並得到批准的兩份規劃申請 (A/NE-TKLN/89 & A/NE-TKLN/118)，申請人分別建議發展 8 座和 6 座臨時貨倉，共 14 座臨時貨倉。爲了滿足三位業務經營者的實際存儲需求，業務增長和作業可行性。本次規劃申請擬議由原本 14 座臨時貨倉，整合並新增至發展 20 個臨時貨倉和一個露天存放區，總有蓋構築物樓面面積約 11500 m²，所有臨時倉庫高度不超過 5.5 米。

設置露天存放區的原因是三位業務經營者的業務經常涉及一些大型貨物例如大型原木，金屬架，大型金屬零件。而這些貨物需要使用貨車式起重機吊運協助上落貨，所以需要無上蓋的存儲空間，以免在上落貨時產生危險。

4.2 因爲需要急切安置三位業務經營者的貨物和業務，部分貨倉已經按照先前的規劃搭建完畢並存儲貨物。在本次申請中爲了完善所有場地規劃設計和存儲需求，部分貨倉需要整合面積或者改變位置，然後按照三位業務經營者的作業需求分配。詳細的設計考慮和說明圖如下：

4.3 擬議用途：臨時倉庫和露天存放區，用作存放木材、零件、可回收金屬物料及相關貨品 / 物料。用途屬「存放」性質，不涉及拆解、維修、清洗、噴漆等可能造成污染之工序。所有倉庫和露天存放區不會存放任何危險品。

表格 2

編號	使用者	面積 (約)	現況	用途
1	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	250 m ²	已建	存放半成品木材
2	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
3	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	250 m ²	已建	存放木材

	木廠有限公司)			
4	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
5	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
6	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司)	800 m ²	未建	存放半成品木材
7	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
8	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
9	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
10	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	250 m ²	已建	存放木材
11	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	750 m ²	已建	存放半成品木材
12	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	625 m ²	已建	存放半成品木材
13	Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司)	625 m ²	已建	存放半成品木材
14	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	2250 m ²	已建	零件、可回收金屬物料
15	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	700 m ²	未建	零件、可回收金屬物料
16	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	700 m ²	未建	零件、可回收金屬物料
17	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	700 m ²	未建	零件、可回收金屬物料

				料
18	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	700 m ²	未建	零件、可回收金屬物料
19	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	800 m ²	未建	零件、可回收金屬物料
20	Ms. Lam, Mui (林梅女士)	600 m ²	未建	零件、可回收金屬物料
21 (露天存放區)	Chi Kee Sawmill & Timber Limited (志記鏢木廠有限公司) Kin Hing Timber Engineering Limited (建興木業工程有限公司) Ms. Lam, Mui (林梅女士)	5065 m ²	已建	存放大型原木, 金屬架, 大型金屬零件。

4.4 露天存放區會設置圍欄及妥善管理，以減低視覺及環境影響。

4.5 本次申請不涉及及不依賴任何填土 / 填塘或挖掘工程。

4.6 泊車及上落貨：地盤內不提供泊車位。上落貨安排於地盤內進行，場地內會提供六(6)個中型貨車上落貨位。

4.7 車輛出入口及管理：擬議提供 / 使用三(3)個車輛出入口，分別服務地盤左、中及較遠部分倉庫的上落貨安排，以避免貨車於蓮麻坑路排隊。

4.8 營運時間：擬議營運時間為星期一至星期五上午九時至下午五時；星期六、星期日及公眾假期不營運。

5. Planning Justifications / 規劃理據

5.1 雖然臨時倉庫及露天存放用途並非「康樂」地帶的主要規劃意向，但本申請屬臨時性質，旨在處理三位申請人因新發展區搬遷所引致之實際營運需要；而本次整合方案旨在完善場地設計，以解決空間不足和業務增長的存儲需求問題，並全面考慮基礎設施的建設需求、運輸效率及營運可行性，以確保三位申請人能得到完善的規劃設計並獲得適切及足夠的作業空間，以待三位受影響業務經營者找到永久性搬遷地點。

5.2 本次的規劃申請是以先前已經得到城市規劃委員會批准的兩份規劃申請為基礎，整合並完善規劃設計，而申請的理據，性質和用途並沒有轉變，城市規劃委員會可以保持先前的支持規劃原因。

5.3 申請地點及周邊已經批出數單類似的規劃申請，支持這單規劃申請並不會在該片區開創不良規劃先例。

5.4 三位申請人一直十分配合政府的安排並盡力滿足政府的要求，申請人願意滿足並完成所有規劃附加條件例如建造和維護渠務設施，安裝消防系統，完成所有土地行政手續，妥善管理場地的交通。

5.5 擬議用途以存放為主，將遵守《臨時用途及露天存放場地環境事項實務守則》及相關法例，不進行噪音/污染工序，並採取良好場地管理及抑塵降噪措施。

5.6 將提供綠化緩衝及遮擋措施（如周邊植栽及圍欄/遮板）以減低視覺影響。

5.7 申請屬臨時性質，在落實相關部門要求的措施及條件下，預期不會造成不可接受的交通、排水、環境、景觀或安全影響。

6. Technical Considerations and Mitigation Measures / 技術考慮及緩解措施

6.1 申請人將採取以下措施減低交通影響並確保安全：

- (i) 提供足夠寬度的內部道路及轉彎空間，避免車輛倒車駛出蓮麻坑路
- (ii) 提供妥善的運輸管理計劃
- (iii) 設置警告牌、限速牌（例如場內 5 公里/小時）、轉彎鏡及閃燈
- (iv) 安排閘口控制/場內指揮人員
- (v) 提交車輛的掃掠路徑分析

6.2 申請人將採取以下措施減低視覺影響：

- (i) 植樹
- (ii) 場地和露天存放區邊界會安裝高度約 2 米高的鐵製圍板，以減低視覺影響

6.3 申請人將採取以下良好場地管理及抑塵降噪措施措施：

- (i) 場地和露天存放區邊界會安裝高度約 2 米高的鐵製圍板，以減低噪音傳播和避免塵土飛揚。
- (ii) 定期打掃車輛出入口，減少塵土飛揚
- (iii) 不會使用廣播系統
- (iv) 分散車輛出入時間，避免短時間內場地頻繁出入車輛產生噪音

7. 結語

7.1 本次整合方案把先前分散的搬遷地段合併為一個統一提案，並以更完善的佈局、場地管理及緩解措施降低影響。申請屬臨時性質，在落實相關部門要求的措施及條件下，預期不會造成不可接受的交通、排水、環境、景觀或安全影響。批准是項申請，將有助受影響業務經營者在妥善規劃及安全合規的環境下維持營運，同時爭取時間尋找永久搬遷地點，符合公眾利益。基於申請人主動優化、積極配合及低影響的規劃安排，懇請城市規劃委員會給予同情考慮，批准是項為期三年的臨時用途申請。