

## Planning Application No. A/NE-TK/796

Table A: Responses to Departmental Comments

	Departmental Comments	Responses
	<b>Transport Department</b>	
(i)	The applicant shall clarify that no parking spaces will be provided to staff and visitors in para. 8 of 申請原因, which is different from the provision in application document.	申請人已更正該文件，請看附件 1。
(i)	We note from the forecasted private car ingress and egress traffic flow that, at 13:00-14:00 time, the cumulative number of egress vehicles (11) is higher than the cumulative number of ingress vehicles (10). Please clarify.	申請人已更正該文件，請看附件 2。
(iii)	The applicant shall mark the scale for the Layout Plan no. 20240226.	申請人在 Layout Plan 上有清楚列明每種車輛的呎吋，私家車的呎吋為 5m x 2.5m；臨時上落貨的輕型貨車呎吋為 7m x 3.5m。現場是有足位置停泊的。請看附件 3。
(iv)	We received complaints regarding traffic congestion at Ting Kok Road eastbound due to vehicles waiting for right-turning to the access road connecting to the subject site. The applicant shall provide a management plan to mitigate the potential queuing problem on the public road accordingly.	申請人會管理好燒烤場的訪客和車輛預約系統。 在這個規劃申請，申請人的租用申請範圍約 6,600 平方米，按照他的營運方法去評估車位數量，大約需要 20 個停車位和 1 個輕型貨車位。 申請人會在預約系統裡列明每個日子和每個時段車位的空置情況，訪客如需要駕車前來，必需預先預約停車位，沒有預約的訪客及車輛不得進入燒烤場。

(v)	For the village access road, it is not under TD's management. It is suggested that the land status, management and maintenance responsibilities of the village access should be clarified with the relevant lands and maintenance authorities accordingly in order to avoid potential land disputes.	申請人知悉該鄉村道路並不由運輸處負責，申請人已和相關土地地主溝通，並租用部份土地，申請人和地主會洽商並對相關道路進行日常維修及保養的工作。
-----	--	---

	<b>Departmental Comments</b>	<b>Responses</b>
	<b>Agriculture, Fisheries and Conservation Department</b>	
(1)	<p>The subject site falls within the “AGR” zone and is generally vacant and occupied by some structures. The agricultural activities are active in the vicinity, and agricultural infrastructures such as road access and water source are also available. The subject site can be used for agricultural activities such as open-field cultivation, greenhouses, plant nurseries, etc. As the subject site possesses potential for agricultural rehabilitation, the proposed development is not supported from agricultural perspective.</p>	<p>申請地點之前已被破壞，沒有農業活動，而且申請地點之前曾獲得規劃許可用作臨時燒烤場，不具復耕潛力。</p>
(2)	<p>The site is about 20m to the north of Ting Kok Site of Special Scientific Interest (SSSI) of mangrove interest. Should the application be approved, the applicant should minimise human disturbance to the SSSI by (1) separating the subject site and the SSSI by the installation and maintenance of chain-link fences, and (2) putting up banners to remind the public about nature protection. A planning condition should be imposed to ensure the implementation of precautionary/protective measures to avoid and minimise any potential impacts to the SSSI.</p>	<p>申請人知悉。 申請人會在鄰近 SSSI 的範圍和地點設置圍網，並會設置指示牌，防止任何訪客或職員進入 SSSI 的範圍，減少對特殊科學價值地點的環境影響。</p>

	Departmental Comments	Responses
	Environmental Protection Department	
(1)	<p>The applicant seeks permission for temporary eating place and barbecue site with ancillary facilities for a period of 3 years within an area zoned "Agriculture" on the Ting Kok OZP. The proposed development, with a site area of about 6,600m<sup>2</sup>, will comprise 11 single-storey structures for eating place, office, reception, storage, CCTV room, kitchen, staff changing room and toilet uses. 20 private car parking spaces and a loading/unloading bay for light goods vehicle (LGV) will be provided. The Site is accessible from Ting Kok Road via a local track. The operation hours are from 9:00 a.m. to 8:00 p.m. daily including public holidays. Two accessible portable toilets are proposed, and the sewage produced will be tanked away regularly. The southern portion of the Site is located in close proximity in an area zoned "CPA" and the Ting Kok SSSI.</p>	<p>申請人知悉，並會按照“Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites” (COP) 的指引設置化糞池。</p> <p>有關洗水間的污水處理，申請人會向環保公司租用流動式洗手間，並安排清潔公司定期來清理污水。</p> <p>有關食肆排放的污水，申請人會設置隔油池，並安排清潔公司定期來清理。</p> <p>申請人會確保擬議發展的污水不會影響周邊的環境。</p>
(2)	<p>Based on the above, we have no objection to the subject planning application from the environmental planning perspective. Having said that, since the Site is in close vicinity the "CPA" zone and the Ting Kok SSSI, please remind the applicant to ensure wastewater produced from the Site, including portable toilets and the kitchen, shall be properly disposed of. The applicant is also reminded to follow the relevant mitigation measures and requirements in the “Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites” (COP).</p>	

	Departmental Comments	Responses
Planning Department		
(1)	<p>In addition to the above, grateful for your clarification on the site area of the proposed outdoor barbecue area and the number of barbecue pits to be accommodated on the application site. Thanks.</p>	<p>擬議申請的 BBQ Area 約 2900 平方米。申請地點內的戶外燒烤地點，設置約 70 個燒烤爐。</p> <p>如批准後，申請人會按照擬議發展的 Layout Plan 上執行。</p>

# 擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，提交有關新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時食肆和燒烤場及附屬設施。
2. 申請地點位於大埔汀角村附近，在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「農業」。
3. 申請地盤面積約 6,600 平方米，上蓋總面積約 620 平方米。
4. 申請地點將設有 11 個臨時構築物，總樓面面積不多於 620 平方米，用途、面積和高度請參考構築物清單 (List of Structure)。
5. 申請地點現時涉及一個規劃申請：A/NE-TK/704 (臨時燒烤場)，擬議發展的佈局比之前批出的規劃申請規模和面積少，與之前的沒有重大改變。
6. 申請地點設置 20 個訪客或職員停車位，以及 1 個臨時上落貨車位。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 8 時 (包括公眾假期)。

# 申請原因

1. 申請地點的面積約為 6,600 平方米，根據汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19，申請地點現時被規劃為「農業」。
2. 申請地點現時涉及一個規劃申請：A/NE-TK/704 (臨時燒烤場)，並已完成大部份的附帶條件；擬議用途想增加「食肆」，不屬第 2 欄用途，所以申請人需要重新入一個新申請給各委員重新考慮。
3. 擬議發展並非貨倉或露天存放用途，屬社區小規模運作，與規劃意向並無衝突，與周遭的土地用途並非不協調。
4. 擬議發展的地點早前已被破壞，沒有任何復耕能力。
5. 擬議發展的構築物都是臨時性質，主要用貨櫃屋組成。
6. 申請用途屬臨時性質，不會有任何損害周邊環境設施，不會安裝霓虹燈光招牌；夜間不會有音響播放及商業推銷活動，也不會產生光害滋擾，不會有過大的噪音聲浪問題，不會影響附近環境及民居。
7. 申請人會採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的緩解環境影響措施，以盡量舒緩擬議發展對環境造成的滋擾。
8. 申請地點的工作人員約 8-10 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
9. 擬議發展有充分的理由支持，當中包括以下規劃考量因素：
  - \* 附近有大量民居，擬議申請的臨時食肆能提供服務給他們，提供方便；
  - \* 擬議發展屬臨時三年的性質，不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展；
  - \* 與附近的環境協調；
  - \* 擬議發展並不會造成任何不良的交通、園藝及景觀影響；及
  - \* 符合有關環境考慮的相關條例 / 指引。

根據以上各點，申請人誠懇求城市規劃委員會寬大批准新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段作為期三年的臨時食肆和燒烤場及附屬設施。

# 擬議發展計劃的各方面影響

## 1. 土地行政

申請地點涉及多個私家地段，擬議發展涉及 11 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向大埔地政處申請短期豁免書。

## 2. 擬議發展的入口

申請地點可以經大埔汀角路前往。

## 8. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 1 個輕型貨車上落貨車位，只作臨時上落貨用途，除了補給貨品及物資，不會有其他運輸工作；和 20 個私家車停車位，如訪客如需駕車前來，需預先致電預留停車位。

## 3. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時食肆和燒烤場的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

## 4. 噪音方面

申請地點是臨時食肆和燒烤場，只是顧客來購物時會產生說話交談的聲音，不會帶來重大的噪音影響。

## 5. 排污方面

申請用途涉及 2 個流動洗手間，申請人會安排清潔公司會定期來清洗及吸糞。

## 6. 渠務方面

申請人已按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。



## 7. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

## 8. 綠化園景方面

申請人會盡量保留現存的樹木，在擺放臨時構築物的位置時也會盡量避開現有樹木，並會好好打理保養它們。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，  
並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准  
新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段作為期不超過三年的臨時食肆和  
燒烤場及附屬設施。

## 有關第 16 條規劃申請編號

擬議申請用途：臨時食肆和燒烤場及附屬設施

丈量和地段編號：新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段

### 預計 私家車 進出流量報告 ( 星期一至星期日，包括公眾假期 )

時間	進入 ( 輛 )	離開 ( 輛 )
9 : 00 - 10 : 00	1	0
10 : 00 - 11 : 00	2	1
11 : 00 - 12 : 00	2	2
12 : 00 - 13 : 00	3	2
13 : 00 - 14 : 00	2	3
14 : 00 - 15 : 00	5	2
15 : 00 - 16 : 00	2	4
16 : 00 - 17 : 00	2	2
17 : 00 - 18 : 00	1	2
18 : 00 - 19 : 00	0	2
19 : 00 - 20 : 00	0	0

申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄。



**Structure 6**  
Staff Storage Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

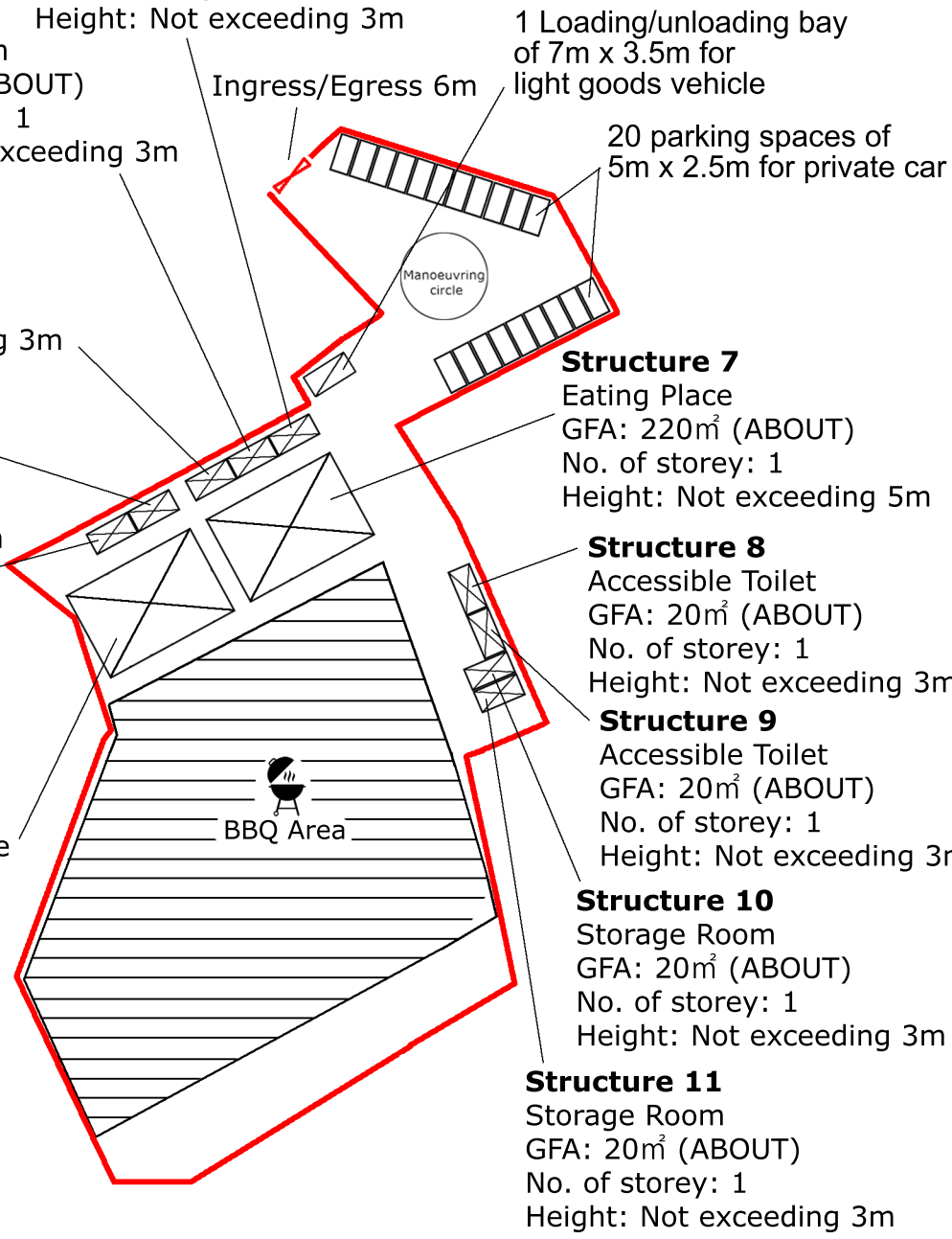
**Structure 5**  
Storage Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 4**  
Storage Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 3**  
Kitchen  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 2**  
CCTV Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 1**  
Reception, Kitchen & Storage  
GFA: 220m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 5m



1 Loading/unloading bay of 7m x 3.5m for light goods vehicle

20 parking spaces of 5m x 2.5m for private car

Ingress/Egress 6m

Manoeuvring circle

**Structure 7**  
Eating Place  
GFA: 220m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 5m

**Structure 8**  
Accessible Toilet  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 9**  
Accessible Toilet  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 10**  
Storage Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

**Structure 11**  
Storage Room  
GFA: 20m<sup>2</sup> (ABOUT)  
No. of storey: 1  
Height: Not exceeding 3m

BBQ Area

Project 項目名稱:

Proposed Temporary Eating Place and Barbecue Site with Ancillary Facilities for a Period of 3 Years at Lots 355(Part),358(Part), 359, 360(Part), 361(Part), 363, 364 (Part), 365(Part), 367(Part), 407(Part), 493(Part), 494(Part), 495(Part),497(Part), 498, 499, 500, 501, 502(Part), 503(Part),504(Part), 505(Part), 506(Part), 507(Part),508(Part), 509(Part), 511(Part), 512 S.A (Part),512 S.B, 513, 514, 515(Part), 528(Part), 529(Part), 530(Part), 531(Part), 532, 533, 534, 535(Part), 536(Part), 537(Part) and 538(Part) in D.D. 17, Ting Kok, Tai Po, N.T.

Drawing Title 圖紙標題:

Layout Plan



Remarks 備註:

- Structure
- Light goods vehicle
- Private car