



敬啟者：

### 反對錦山祥霞精舍修訂圖則申請 (Y/TP/37)

大埔區議會文件PHW 49/2023號  
供2023年9月19日  
規劃、房屋及工程委員會會議用

我們留意到繼 2013 年開始，祥霞精舍已經第七度嘗試向城規會申請將所在地由原屬的「鄉村式發展」改為「政府、機構或社區設施」用地，以滿足《私營骨灰安置所條例》的要求，申請成為持牌私營骨灰安置所。最新的申請為 Y/TP/37，我們在此強烈要求城規會否決是次申請。

首先，祥霞精舍多次提出的申請都非常相似，現根據城市規劃委員會《法定規劃綜合網站 3》的資料，將其情況表列如下：

申請編號	作出決定的日期	決定
Y/TP/18	08/11/2013	拒絕/不同意
Y/TP/27	26/05/2020	拒絕/不同意
Y/TP/29	04/09/2020	拒絕/不同意
Y/TP/32	27/10/2020	申請人已撤回此申請
Y/TP/34	01/02/2021	申請人已撤回此申請
Y/TP/35	25/03/2022	申請人已撤回此申請
Y/TP/37	17/03/2023	延期

事實上，城規會暫 2020 年否決申請時，已明確指出骨灰安置所與現有的鄉村環境不協調，亦表示批准該申請亦會立下不良先例，使鄉郊環境惡化(見附錄一)。只有小修小補的新申請明顯不能說服城規會能解決上述兩大否決原因。申請人不斷提出新申請，目的只為向食物環境衛生署申請延展暫免法律責任書的期限，拖延政府的執法行動。

其次，附近道路無法承受突如其來增加的車流。翻查是次申請的行政摘要，申請地點合共有 1700 個分配在三個不同類別的骨灰龕位，而骨灰龕位所在地需要由錦山路進入。骨灰龕場的建設定會吸引更多車輛前來，尤其是在特殊節日或紀念日。

雖然行政摘要中亦提出骨灰龕場在清明節及重陽節期間不營業，並會實行強制性「預約拜訪」機制等，但當中既無提及每天的預約限額，亦無任何第三方的監察機制。即使在其規劃許可能加入個別條款，但從我們在汀角的經驗得悉，其成效未顯。

此外，有關地段位處「鄉村式發展」地帶，先例一開後患無窮。正如上文提及，城規會於反對 Y/TP/29 時曾指出，若批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例，累積影響所及，會導致零散的靈灰安置所發展，繼而引致該區的鄉村環境轉差和整體環境質素下降。Y/TP/37 跟 Y/TP/29 的申請基本是如出一轍，上述理由在 3 年後亦同樣適用。

鑑於上述理由，我們要求在是次會議上加入臨時動議：「大埔區議會規劃、房屋及工程委員會要求城市規劃委員會否決 Y/TP/37 修訂圖則申請，日後如在相同位置出現新申請，或大埔區內的其他地方有新骨灰龕場申請時，規劃署必須在本委員會內的恆常匯報中作特別報告。」。

另一方面，我們得悉私營骨灰安置所發牌委員會對祥霞精舍「原則上同意暫免法律責任書申請」，有效期為 3 年，由 2021 年 12 月 30 日至 2024 年 12 月 29 日。其理由為「龕位數目及骨灰安放容量的審核工作仍在進行中」，希望委員會能派代表出席本會議，並解釋其審批準則及進度。

此致

規劃、房屋及工程委員會主席

大埔區議員

劉勇威 區鎮濠 毛家俊

(毛家俊 代行)



2023 年 8 月 28 日

18. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 靈灰安置所用途與契約限制有牴觸。申請地點約有74%的地方屬政府土地。這部分土地現時被淨院用作通道用途、美化環境園景區，以及擺放廟宇神像和設置構築物。政府在二零一二年曾對非法佔用上述政府土地採取檢控行動，被告人在二零一三年被裁定罪名成立，並判處罰款。地政總署大埔地政專員雖然不反對這宗規劃申請，但表示倘這宗申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，申請人必須向地政總署提交相關的短期豁免書及短期租約申請。如申請臨時許可，以放寬申請地點私人土地部分的契約限制，須提交短期豁免書申請；如申請臨時使用政府土地，則須提交短期租約申請。大埔地政專員表示，地政總署不保證這些申請會獲得批准；
- (b) 由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而該地帶的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，在申請地點作靈灰安置所用途並不符合該地帶的規劃意向。根據該分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」不屬第一欄下有當然權利進行的用途，也不屬第二欄下可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。小組委員會曾於二零一二年同意一宗將沙田一幅用地(即紫霞園)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的同類申請(編號 Y/ST/13)的部分內容。有關的申請地點其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「靈灰安置所」屬於該地帶的第二欄用途。然而，作靈灰安置所用途的第16條申請經城規會覆核後被駁回，原因是有關的申請對交通會造成負面影響；
- (c) 大埔分區計劃大綱圖在一九八零年十二月十二日首度刊憲，當時申請地點被劃為「鄉村式發展」地帶，至今一直維持不變。現有用途是指在首份分區計劃大綱圖刊憲之前已經存在的用途，而該項用途

由展開以來一直持續進行。即使現有用途不符合分區計劃大綱圖所訂規定，當局也可予以容忍。不過，沒有證據顯示申請地點在一九八零年大埔分區計劃大綱圖首度刊憲日期之前已作靈灰安置所用途，而申請人亦沒有就此提供證明。此外，「靈灰安置所」用途從未列為該「鄉村式發展」地帶的第一欄或第二欄用途；以及

- (d) 從土地用途規劃角度而言，宗教機構和靈灰安置所分屬兩種不同用途。

19. 申請人的代表潘冠球先生補充說，淨院曾獲批短期租約，以供使用申請地點範圍內的相關政府土地，但政府於二零零七年終止了該份短期租約。

#### 行人通道

20. 一名委員留意到淨院的東面毗鄰六幢村屋。他詢問該六幢村屋是否與淨院共用一條已劃作該院入口通道的行人通道。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，雖然淨院與該等村屋共用一條行人通道／樓梯，但在東面較遠處有另一條連接錦山路的行人通道可通往該等村屋。

21. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把其決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

22. 主席提醒各委員，這宗申請涉及把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以便申請作靈灰安置所用途。根據申請人建議的「政府、機構或社區(3)」地帶的《註釋》(載於文件附錄 II)，「宗教機構」會列為第一欄，屬經常准許的用途，而「靈灰安置所」則列為第二欄，屬必須向城規會申請規劃許可的用途。

23. 委員普遍認為不能支持這宗申請。他們的意見如下：
- (a) 靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不相協調，尤以緊鄰的住宅民居為甚。由於出入該淨院的擬議通道位於鄉村範圍之內，無可避免會對區內居民造成滋擾及騷擾，而多名區內居民亦曾就這宗申請提出反對；
  - (b) 在已安放骨灰的龕位當中，只有少數(60 個)是用作安放區內居民的骨灰，大部分龕位均安放了大埔其他鄉村人士的骨灰。因此，申請人聲稱靈灰安置所用途是為配合區內居民所需，其說法並不成立；以及
  - (c) 鑑於申請人建議在清明節和重陽節期間實施人羣管制措施，交通問題或非這宗個案的必要關注事項。不過，位於申請地點的靈灰安置所合共提供 13 426 個龕位和 3 049 個紀念牌位，如此規模，在鄉村環境中實在令人無法接受。
24. 一名委員表示，宗教機構與靈灰安置所分屬兩類不同土地用途，不應理解為宗教機構可在其處所內設置靈灰龕位。
25. 委員察悉，在申請地點西北鄰有名為祥霞精舍的靈灰安置所發展，但該靈灰安置所並未獲批規劃許可。祥霞精舍涉及一宗在二零二零年五月被小組委員會拒絕的同類申請(編號 Y/TP/27)，而拒絕該宗申請的主要理由是與土地用途不協調。就土地用途協調問題而言，現時這宗申請與該宗被拒絕的同類申請(編號 Y/TP/27)情況十分相似。拒絕這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。委員認為，批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例，累積影響所及，會導致靈灰安置所用途進一步擴散，令鄉村環境中土地用途不協調的問題惡化。
26. 關於在法定規劃層面上「現有用途」的定義，主席解釋說，對於在涵蓋相關範圍的任何法定圖則公布前已經存在的用途，即使該等用途不符合法定圖則的規定，城規會仍會容許其繼續進行。就現時這宗申請而言，儘管淨院建於一九三零年左

18. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 靈灰安置所用途與契約限制有牴觸。申請地點約有 74% 的地方屬政府土地。這部分土地現時被淨院用作通道用途、美化環境園景區，以及擺放廟宇神像和設置構築物。政府在二零一二年曾對非法佔用上述政府土地採取檢控行動，被告人在二零一三年被裁定罪名成立，並判處罰款。地政總署大埔地政專員雖然不反對這宗規劃申請，但表示倘這宗申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，申請人必須向地政總署提交相關的短期豁免書及短期租約申請。如申請臨時許可，以放寬申請地點私人土地部分的契約限制，須提交短期豁免書申請；如申請臨時使用政府土地，則須提交短期租約申請。大埔地政專員表示，地政總署不保證這些申請會獲得批准；
- (b) 由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而該地帶的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，在申請地點作靈灰安置所用途並不符合該地帶的規劃意向。根據該分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」不屬第一欄下有當然權利進行的用途，也不屬第二欄下可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。小組委員會曾於二零一二年同意一宗將沙田一幅用地(即紫霞園)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的同類申請(編號 Y/ST/13)的部分內容。有關的申請地點其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「靈灰安置所」屬於該地帶的第二欄用途。然而，作靈灰安置所用途的第 16 條申請經城規會覆核後被駁回，原因是有關的申請對交通會造成負面影響；
- (c) 大埔分區計劃大綱圖在一九八零年十二月十二日首度刊憲，當時申請地點被劃為「鄉村式發展」地帶，至今一直維持不變。現有用途是指在首份分區計劃大綱圖刊憲之前已經存在的用途，而該項用途