



香港北角渣華道333號

北角政府合署15樓

城市規劃委員會：

反對忠和精舍重建宗教機構（寺廟）用途的申請（申請編號：A/TP/590）

本人得悉忠和精舍於今年7月9日向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出在「綠化地帶」作重建宗教機構（寺廟）用途的申請，特此來函表示反對，理由如下：

1. 擬發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向

- a. 根據城規會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號10）的規定，即擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合。¹
- b. 按照申請書，有關重建後的宗教機構建築羣規模過大，建築物高度亦過高，對附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響。
- c. 2008年，城規會審議有關地點的先前申請時，規劃署已表明「根據一般推定，此地帶不宜進行發展」，並指出「興建擬議佛堂會加快有關宗教機構建築羣的發展速度，亦不符合該區『綠化地帶』的規劃意向」。²
- d. 因此，在是次申請的宗教建築羣的發展及規模相似下，擬議的申請亦同樣不符合「綠化地帶」的規劃意向，即是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」

2. 「先破壞，後建設」的申請倘若獲得通過，將立下不良先例

- a. 申請地點現有的發展涉及「先破壞，後建設」活動。³
- b. 根據航攝照片所見，申請地點會長滿植物，周圍一片鄉郊景致。自大概一九九三年以來，申請地點已有樹木及植物被清除，以騰出空間搭建目前這些違例建築物、構築物和靈灰安置所。在申請地點發現有較明顯的工程

¹ http://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidelines/pg10_c.pdf

² http://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m369rnt_c.pdf, p22

³ http://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m512rnt_c.pdf, p54

包括在一九九三年左右在西北角 搭建梯級式露天靈灰安置所,以及在二零零六年為升高平台而進行地盤平整工程。但未有記錄顯示這些在申請地點的構築物獲得建築事務監督批准,而屋宇署曾就有關平台發出拆卸令。

4

- c. 地政總署亦指出,在申請地點內有疑似違例構築物,包括現有的靈灰安置所 建築物及梯級式的露天靈灰安置所。⁵
- d. 規劃署曾指出:「由於在申請地點內有已知及疑似的違例建築工程,城規會若批准這宗申請,做法並不恰當,因為這樣或會實際上被視為容忍這些違例建築工程」,以及「倘批准有已知的違例搭建物及靈灰安置所的申請,會為其他規劃申請立下不良先例,可能會鼓勵其他人在『綠化地帶』內廣泛清除植物,導致區內的景觀質素下降」。⁶
- e. 因此,城規會不應接納擬議申請,以免為其他規劃申請立下不良先例。

3. 擬議申請涉及違規骨灰龕的配套

- a. 雖然忠和精舍聲稱是次申請地盤的範圍 (Application Site Boundary) 並不包括已違規興建的骨灰龕,但擬議興建的70個私家車車位、27個私家車輛及的士停泊處⁷及17立方米的污水儲存槽 (Sewage Holding Tank)⁸等配套設施,均旨在配合違規骨灰龕在節日期間帶來的人流及車流。
- b. 因此,是次申請令人懷疑是將來為已存在的違規骨灰龕場的申請或豁免作出相應配套,城規會審議時應把骨灰龕的申途列入考慮。
- c. 忠和精舍亦於過去多次申請中申請骨灰位的數目分別由3330至8000個不等(Y/TP/17[30/5/2012], A/TP/542[23/10/2013], A/TP/547[24/1/2014]),可見「忠和精舍」並不是單純的「重建宗教機構(寺廟)」。

4. 對附近民居做成滋擾

- a. 運輸處早於2002年以道路負荷飽和為由,拒絕新峰花園申請多一輛村巴。是次申請提出節日期間新增的每小時443名訪客及相當於124輛私家車 (pcus) 的車流,已超出附近道路的負荷。
- b. 過往,居民反映臨近拜祭日子時候,車路非常混亂,申請人甚至在沒有得到警務處書面同意下在申請中聲稱會取得警方在馬路管制上的支援!

⁴ Ibid, p54

⁵ Ibid, p54

⁶ Ibid, p54

⁷ http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/Attachment/20150717/s16_A_TP_590_0_gist.pdf, p2

⁸ S16 Planning Application for Proposed Ancillary Columbarium for Tin Tak Shing Kau Chung Woo Ching Sai in Ma Wo, Tai Po-Sewerage Impact Assessment Report, Jan 2014, page D-1

事實上在清明節時候「忠和精舍」使用大型旅遊巴士接送市民前往拜祭。

- c. 現時馬窩一帶的公用排污系統（communal sewage systems）已到達飽和，無法容納任何將來發展所帶來的污水。⁹
- d. 雖然申請書的排污影響評估報告提出日間的污水先儲存於污水儲存槽（Sewage Holding Tank），在夜晚才使用水泵抽走日間儲存的污水及污物，但這樣只會進一步破壞綠化區的環境，使衛生問題惡化，影響鄰近的民居。

5. 先前的申請均遭到否決

- a. 先前曾有三宗涉及該申請地點並純粹用作宗教機構的申請，都被城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。（A/TP/395，A/TP/454及A/TP/498）另外，一宗加入靈灰安置所用途的申請，因所造成的負面影響及土地用途不協調的情況會更加嚴重，亦遭到城規會否決（A/TP/547）。
- b. 是次的申請書內並無有力的規劃理據，讓城規會偏離先前的決定。
- c. 忠和精舍重複的申請亦對附近大埔馬窩的居民造成很大困擾，需要不斷提出意見，亦耗費城規會成員及政府部門的時間及資源。

總括而言，私營骨灰龕的選址應遠離民居，並盡量減少對附近居民造成的滋擾。忠和精舍過往多次的申請(A/TP/395, A/TP/454, A/TP/498, A/TP/547)遭到否決，顯示「忠和精舍」先破壞後建設的行為難以容忍。本人懇請貴會在「申請人」未能遵守地政總署及屋宇署的清拆指令，並且未能符合有關城市規劃、建築安全、消防安全、環境衛生、環境保護及土地契約等要求下，拒絕接納「忠和精舍」重複的申請。

大埔區議員（新富選區）

郭永健

二零一五年八月三日

⁹ Ibid, page 3-1