

Form No. S12A
表格第 S 1 2 A 號

APPLICATION FOR
AMENDMENT OF PLAN UNDER SECTION 12A OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE
(CAP. 131)

根據《城市規劃條例》（第 131 章）
第 12A 條遞交的修訂圖則申請

2019 年 2 月 26 日
此文件在 _____ 收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。

26 FEB 2019
This document is received on _____
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	Y/K9/12
	Date Received 收到日期	26 FEB 2019

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning 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 樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Town Planning Board's (the Board's) website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. 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。該份文件可從城市規劃委員會（下稱「委員會」）的網頁下載（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>），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 樓及新界沙田上禾輋路 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, preferably in both English and Chinese. 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，填寫的資料宜中英文並列。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./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Salvation Benevolent Association Limited

2. Name of Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
(Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Toco Planning Consultants Limited

3. Application Site 申請地點	
(a) Whether the application directly relates to any specific site? 申請是否直接與某地點有關?	Yes 是 ☒ No 否 ☐ (please proceed to Part 7 請繼續填寫第 7 部分)
(b) Full address/Location 詳細地址/地點	Salvation Benevolent Association, Winslow Street No. 37, Hung Hom
(c) Demarcation District and Lot no. (if applicable) 丈量約份及地段號碼 (如適用)	Hung Hom Inland Lot Nos. 238F RP and 238G, Hung Hom

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」 at the appropriate box

* 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

3. Application Site (Continued) 申請地點(續)		
(d) Site area 申請地點面積	about 130.2	sq. m. 平方米
(e) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積(倘有)	N/A	sq. m. 平方米
(f) Current use(s) 現時用途	Religious Institution cum ancillary columbarium.	
	(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and total floor area 如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)	

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人：

☐ is the sole "current land owner" (please proceed to Part 7 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」(請繼續填寫第7部分，並夾附業權證明文件)。

☐ is one of the "current land owners" (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」(請夾附業權證明文件)。

☒ is not a "current land owner".
並不是「現行土地擁有人」。

5. Statement on Owner's Consent/Notification
就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

(a) According to the record(s) of the Land Registry as at26.2.2019....., this application involves a total of1..... "current land owner(s)".
根據土地註冊處截至.....年.....月.....日的記錄，這宗申請共牽涉.....名
「現行土地擁有人」。

(b) The applicant has 申請人 -
☒ obtained consent(s) of1..... "current land owner(s)".
已取得.....名「現行土地擁有人」的同意。
☐ notified "current land owner(s)".
已通知.....名「現行土地擁有人」。

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made. 現行土地擁有人。指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人。

Please fill "NA" for inapplicable item
☒ at the appropriate box

請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

(Please make copies of this part of the form, if necessary 如有需要，請另複印此部分的申請書)

5. Statement on Owner's Consent/Notification (Continued) 就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述 (續)				
(c) Particulars* 詳情* (Please use separate sheets if the space of any box below is insufficient 如下列任何方格的空間不足，請另頁說明)				
Lot no./address of premises shown in the record of the Land Registry 根據土地註冊處記錄的地段號碼/處所地址	(e.g. Lot No. 47 in D.D. 123, Yuen Long) (例子：元朗第 1 2 3 約地段第 4 7 號) Hung Hom Inland Lot No. 238F RP		(e.g. Lot No. 48 in D.D. 123, Yuen Long) (例子：元朗第 1 2 3 約地段第 4 8 號) Hung Hom Inland Lot No. 238G	
Total number of "current land owner(s)" 「現行土地擁有人」的總數	1		1	
Consent obtained 已取得的同意	no. 數目	date of consent obtained 取得同意的日期	no. 數目	date of consent obtained 取得同意的日期
	1	8.1.2019	1	8.1.2019
Notification given 已發出的通知	no. 數目	date and means of notification given 發出通知的日期和方式	no. 數目	date and means of notification given 發出通知的日期和方式

6. Particulars of Other Steps Taken to Obtain the Consent of or Give Notification to Owner(s) 為取得土地擁有人的同意或向該人發給通知而採取的其他步驟的詳情 (please use separate sheets if the space below is insufficient 如下列的空間不足，請另頁說明)	N/A
Please specify the date(s) of action(s) taken 請註明行動日期	
..... 	

* Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.
申請人須就申請涉及的每一地段(倘適用)及處所(倘有)分別提供資料。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 5 (Continued) and 6 第 5 (續) 及第 6 部分

7. Plan Proposed to be Amended 擬議修訂的圖則	
(a) Plan name 圖則名稱	Approved Hung Hom Outline Zoning Plan
(b) Plan number 圖則編號	No. S/K9/26
(c) Land use zone(s) involved (if applicable) 涉及的土地用途地帶 (如適用)	"Residential (Group A) 4"

8. Proposed Amendment(s) 擬議修訂	
(a) ☒ Propose to rezone the application site to the following zone(s) (may "✓" more than one) (please illustrate the details on plan) 建議將申請地點的用途地帶改劃作下列地帶 (可在多於一個方格內加上「✓」號) (請在圖則顯示詳情)	
☐ Comprehensive Development Area 綜合發展區 ☐ Residential (Group) 住宅 (.....類) ☐ Agriculture 農業 ☐ Industrial (Group D) 工業 (丁類) ☒ Government, Institution or Community 政府、機構或社區 ☐ Recreation 康樂 ☐ Country Park 郊野公園 ☐ Conservation Area 自然保育區 ☐ Other Specified Uses (.....) 其他指定用途 (.....) ☐ Others (please specify) 其他 (請註明)	☐ Commercial 商業 ☐ Village Type Development 鄉村式發展 ☐ Industrial 工業 ☐ Open Storage 露天貯物 ☐ Open Space 休憩用地 ☐ Green Belt 綠化地帶 ☐ Coastal Protection Area 海岸保護區 ☐ Site of Special Scientific Interest 具特殊科學價值地點

Please fill "NA" for inapplicable item
"✓" at the appropriate box

請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

8. Proposed Amendment(s) (Continued) 擬議修訂 (續)

- (b) ☒ Propose to amend the Notes of the Plan (please specify the details)
建議修訂圖則的《註釋》(請註明詳情)

Please see attached Planning Statement.

9. Development Proposal (if any) 擬議發展計劃 (倘有)

- ☒ Particulars of a development proposal are included in the Appendix.
附錄包括一個擬議發展計劃的細節。
- ☐ No specific development proposal is included in this application.
這宗申請並不包括任何指定的擬議發展計劃。

✓ at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 8 (Continued) and 9 第8(續)及第9部分

10. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. (Preferably not more than 500 words in English and/or Chinese. Use separate sheets if necessary.)

現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料(篇幅宜不超過500個英文字及／或中文字，如有需要，請另頁說明。)

Please see attached Planning Statement.

11. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, site plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the application. 請列明連同申請一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。

Please see attached Planning Statement.

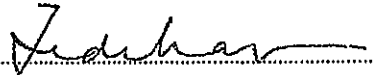
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Part 10 and 11 第10及第11部分

12. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief. 本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

Signature
簽署



Applicant / Authorized Agent*
申請人 / 獲授權代理人*

Chan Tat Choi
Name in Block Letters 姓名 (以正楷填寫)

Managing Director
Position (if applicable) 職位 (如適用)

Professional
Qualification(s) 專業資格

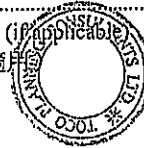
Member 會員 / Fellow 資深會員* of
☒ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 MPJA and RPP

on behalf of
代表

Toco Planning Consultants Ltd.
Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司 / 機構名稱及蓋章 (如適用)

Date
日期 8 January, 2019



Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.
任何人在明知或故意的情况下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣打道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」 at the appropriate box

* 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

**APPLICATION FOR AMENDMENT OF PLAN UNDER
SECTION 12A OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》(第131章)第12A條
遞交的修訂圖則申請

Development Proposal (only for indicative purpose)
擬議發展計劃(只作指示用途)

1. Development Proposal 擬議發展計劃			
Proposed total floor area (TFA) 擬議總樓面面積	About 696.36 sq. m. 平方米	Proposed plot ratio 擬議地積比率	About 5.35
Proposed site coverage 擬議上蓋面積	About 90.75 %	Proposed number of blocks 擬議座數	1
Proposed number of storeys of each block 每座建築物的擬議層數	6 storeys	Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度	20.45m (about 24.94mPD)

Development Schedule 發展細節表

☐ Domestic Part 住用部分

TFA 總樓面面積 sq. m. 平方米

number of units 單位數目

average unit size 單位平均面積 sq. m. 平方米

estimated number of residents 估計住客數目

☒ Non-domestic Part 非住用部分

☐ eating place 食肆 sq. m. 平方米

☐ hotel 酒店 sq. m. 平方米

(please specify the number of rooms)
(請註明房間數目)

☐ office 辦公室 sq. m. 平方米

☐ shop and services 商店及服務行業 sq. m. 平方米

☒ Government, institution or community facilities 政府、機構或社區設施

(please specify the use(s) and concerned land area(s)/TFA(s))
(請註明用途及有關的地面面積/總樓面面積)

Religious Institution and Columbarium

Total GFA: About 696.36 sqm

No. of Niches: 2,142 (already sold)

☐ other(s) 其他

(please specify the use(s) and concerned land area(s)/TFA(s))
(請註明用途及有關的地面面積/總樓面面積)

.....

.....

.....

☐ Open Space 休憩用地

private 私人

public 公眾

(please specify land area(s) 請註明地面面積)

.....

☐ Transport-related Facilities 與運輸有關的設施

parking spaces 停車位

(please specify type(s) and number(s) 請註明種類及數目)

.....

loading/unloading spaces 上落客貨車位

(please specify type(s) and number(s) 請註明種類及數目)

.....

「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

1. Development Proposal (Continued) 擬議發展計劃 (續)		
other transport-related facilities 其他與運輸有關的設施 (please specify type(s) and number(s) 請註明種類及數目)		
Use(s) of different floors 各樓層的用途		
Block No. 座數	Floor(s) 層數	Proposed Use(s) 擬議用途
1	G/F	Entrance lobby, religious institution office and worship hall
	1/F	Religious and ceremony room
	2/F	Worshipping area (temporary niches & memorial photo-pates)
	3/F	Religious institution office and toilets
	4/F	Worshipping area (temporary niches & memorial photo-pates)
	5/F	Columbarium (permanent niches)
	R/F	E/M rooms, eco-furnace
Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的建議用途		
Any vehicular access to the site? 是否有車路通往申請地點?		Yes 是 ☒ There is an existing access. 有一條現有車路。 ☐ There is a proposed access. 有一條擬議車路。 (please illustrate on plan and specify the width) (請在圖則顯示, 並註明車路的闊度) No 否 ☐

2. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響	
If necessary, please use separate sheets to provide justifications and/or measures to minimize possible adverse impacts. 如需要的話, 請另頁提供理由及/或用以盡量減少可能出現不良影響的措施。	
Does the development proposal involve alteration or extension of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動或擴建?	Yes 是 ☐ Please provide details 請提供詳情 No 否 ☒

Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」 at the appropriate box

請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

2. Impacts of Development Proposal (Continued) 擬議發展計劃的影響 (續)			
Does the development proposal involve land filling/pond filling/excavation/diversion of streams/site formation*? 擬議發展計劃是否需要進行填土/填塘/挖土/河道改道/地盤平整* 工程?	Yes 是 ☐ Please specify the details, and indicate on site plan(s) the extent of site formation (including land/pond filling), the filling/excavation level(s) and the existing ground levels, and the particulars of diversion of stream 請註明詳情，以及在地盤平面圖上示明地盤平整工程（包括填土/填塘）的範圍、填土/挖土的深度和現時地面高度及河道改道工程的細節 No 否 ☒		
Would the development proposal involve felling of trees and/or cause damage to branches and roots of trees? 擬議發展計劃是否需要砍伐樹木及/或是否會對樹枝和樹根造成破壞?	Yes 是 ☐ Please state the number, diameters at breast height and species of the affected trees (if possible) and whether there are any replanting/landscaping proposals 請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑、品種(倘知)及有否重新植樹/美化環境計劃 No 否 ☒		
Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?	On environment 對環境 On traffic 對交通 On water supply 對供水 On drainage 對排水 On slopes 對斜坡 Affected by slopes 受斜坡影響 Landscape impact 構成景觀影響 Visual impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐ Yes 會 ☐	No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒ No 不會 ☒
Please state measure(s) to minimize the impact(s) 請註明盡量減少影響的措施 Please see attached Planning Statement. 			

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

"✓" at the appropriate box

* 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.
TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point,
Hong Kong

Room 1410 14/F, Capitol Centre,
5-19 Jardine's Bazaar,
Causeway Bay, Hong Kong.
Tel: 2895 0168
Fax: 2577 2862
E-mail: tocoplanning@hotmail.com
Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材
顧問
有限
公司
市
規
劃

Your ref: TPB/Y/K9/12

Dear Sir/ Madam,

28 June, 2019

Section 12A Rezoning Application from "R(A)4" to "G/IC"
for Salvation Benevolent Association, at HHIL Nos. 238F RP and 238G,
Winslow Street No. 37, Hung Hom

We refer to our application submitted 18.1.2019.

We have received comments from Environmental Protection Department (EPD) and Transport Department (TD) via the District Planning Officer/ Kowloon's emails dated 2.4.2019 and 16.5.2019 respectively.

Please find attached 70 copies of the Further Information (I), with main points summarized as follows:-

1. in response to the comments from EPD, a revised Environmental and Sewerage Impact Assessment as attached in **Appendix I**;
2. in response to comments from TD, detailed breakdown of the figures in Table 4-4 and Table 5-2 in the TIA are provided; and
3. detailed responses to public comments are provided in **Part 2** of the Further Information.

In light of the significant merits of the development proposal and the significant impacts generated, we consider that the concerns of the relevant government departments and the public have been adequately addressed.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.


Ted Chan
Managing Director



cc DPO/ Kowloon – Mr. Billy W.K. FONG

RECEIVED
28 JUN 28 P 5:01
TOWN PLANNING BOARD

TED T. C. CHAN
MPA, MHKIP, RPP

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.
TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

Room 1410 14/F, Capitol Centre,
5-19 Jardine's Bazaar,
Causeway Bay, Hong Kong.
Tel: 2895 0168
Fax: 2577 2862

E-mail: tocoplaning@hotmail.com
Website: <http://www.tocoplaning.com>



達材都市規劃
顧問有限公司

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point,
Hong Kong

Your ref: TPB/Y/K9/12

Dear Sir/ Madam,

16 August, 2019

**Section 12A Rezoning Application from "R(A)4" to "G/IC"
for Salvation Benevolent Association, at HHIL Nos. 238F RP and 238G,
Winslow Street No. 37, Hung Hom**

We refer to Further Information (I) (FI(I)) submitted on 28.6.2019.

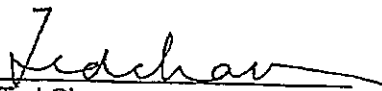
We have received comments from Environmental Protection Department (EPD) via the District Planning Officer/ Kowloon's letter dated 1.8.2019.

Please find attached 70 copies of the Further Information (II) in response to the comments from EPD. A revised Environmental and Sewerage Impact Assessment has been attached in Appendix I. Some additional public comments which are quite similar to FI(I) has been addressed in detail and included in this submission.

In light of the significant merits of the development proposal and the insignificant impacts generated, we consider that the concerns of the relevant government departments and the public have been adequately addressed.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.


Ted Chan

Managing Director



RECEIVED
2019 AUG 16 12:43:37
TOWN PLANNING BOARD

cc DPO/ Kowloon – Mr. Billy W.K. FONG

TED T. C. CHAN
MPLA, MHKIP, RPP

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.

TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

Room 1410 14/F, Capitol Centre,

5-19 Jardine's Bazaar,

Causeway Bay, Hong Kong.

Tel: 2895 0168

Fax: 2577 2862

E-mail: tocoplanning@hotmail.com

Website: <http://www.tocoplanning.com>



顧問
建築
材料
都市
規劃
有限
公司

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point,
Hong Kong

Your ref: TPB/Y/K9/12

Dear Sir/ Madam,

26 August, 2019

**Section 12A Rezoning Application from "R(A)4" to "G/IC"
for Salvation Benevolent Association, at HHIL Nos. 238F RP and 238G,
Winslow Street No. 37, Hung Hom**

We refer to Further Information (I) (FI(I)) submitted on 28.6.2019.

We have received comments from the Transport Department (TD), and after communication, please find attached 70 copies of the revised R-to-C table in response to comments from TD for your attention.

The changes mainly involve on the detail calculations of the data and how the data was obtained. Therefore, only minor changes are made in the Traffic Impact Assessment (TIA) report which is in Chapter 4, paragraph 4.6.2 & 4.6.3. The peak hour trips generated by the columbarium is 28 PCUs (14 in and 14 out) instead of 30 PCUs (15 in and 15 out) as the peak hour vehicle trips of GMB/PCB have been changed from 2 to 1. In addition, minor adjustment has been made to the 2024 peak-min flow in Table 5-2 in paragraph 5.2.1. However, the adjustment did not cause any changes to the Level of Service (LOS). The revised pages of the TIA are attached in **Appendix I**.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.

Ted Chan
Managing Director



cc DPO/ Kowloon – Mr. Billy W.K. FONG

TED T. C. CHAN
MPLA, MHKIP, RPP

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.

TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

Room 1410 14/F, Capitol Centre,

5-19 Jardine's Bazaar,

Causeway Bay, Hong Kong.

Tel: 2895 0168

Fax: 2577 2862

E-mail: locoplaning@hotmail.com

Website: <http://www.tocoplaning.com>

Appendix Ie of
MPC Paper No. Y/K9/12



達材都市規劃
顧問有限公司

F A X

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point,
Hong Kong

Your ref: TPB/Y/K9/12

Y/K9/12

Dear Sir/ Madam,

19 November, 2019

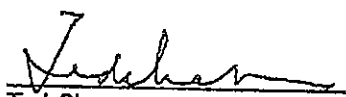
**Section 12A Rezoning Application from "R(A)4" to "G/IC"
for Salvation Benevolent Association, at HHIL Nos. 238F RP and 238G,
Winslow Street No. 37, Hung Hom**

We refer to the comments from Environmental Protection Department (EPD) concerning the population figure of the application site and some technical calculations in the Environmental and Sewerage Impact Assessment Report (ESIA) received via District Planning Office/ Kowloon's letter dated 5.9.2019.

Based on the latest information and data about the estimated number of visitors during the peak seasons provided and agreed with the traffic consultant, the environmental consultant have revised the ESIA Report accordingly. Please find attached 70 copies of the Further Information (III) in response to comments from EPD's for your attention.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.



Ted Chan
Managing Director



cc DPO/ Kowloon - Mr. Billy W.K. FONG

RECEIVED
2019 NOV 19 P 1: 51
TOWN PLANNING BOARD

TED T. C. CHAN
MPA, MHKIP, RPP

Similar Planning Application on Hung Hom OZP

Rejected Application

No.	Application No.	Location	Proposed Amendment(s)	Date of Consideration	Rejection Reasons
1.	Y/K9/11	23 Winslow Street, Hung Hom	To rezone the application site from "R(A)4" to "R(A)7"	16.3.2018 (MPC)	(1) to (3)

Rejection Reasons:

- (1) The proposed "R(A)7" zone to facilitate a columbarium use on the site is not in line with the planning intention of the "R(A)" zone. The 'Columbarium' use is in conflict with the residential use within the subject building and in the surroundings.
- (2) The applicant failed to demonstrate that the columbarium use would not create adverse traffic impact on the area.
- (3) Approval of the application would set an undesirable precedent for other similar applications and the cumulative effect of approving such applications would result in aggravation of land use conflict/ compatibility and adverse traffic impact in the residential area.

申請編號：Y/K9/12

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

有關紅磡普眾善舍由「住宅（甲類）4」地帶改劃為
「政府、機構或社區」地帶，將現有靈灰安置所用途規範化之規劃申請

本人得知普眾善舍向貴會申請骨灰龕規範化，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 私營骨灰安置所條例在 2017 年 6 月 30 日正式生效，將現有私營靈灰安置所加以改善，加強了居民及消費者安心；據了解，普眾善舍已向私營骨灰安置所發牌委員會提交牌照申請，而是次申請只是規範已出售的龕位，因此是次申請是保護已購買龕位的公眾；
2. 紅磡溫思勞街一帶自上個世紀一直為傳統殯儀服務區，皆因鄰近火車站及其他公共交通配套，申請用途與附近殯房、殯儀館、骨灰龕及長生店之土地利用互相配合；
3. 普眾善舍是區內唯一所擁有統一業權的宗教建築物，與其他位於住宅內個別樓層的骨灰安置所不同，其優良的管理令處所沒有對附近居民做成影響，因此不會立下不良先例；
4. 申請地點位於用途區的邊角位置而非主要的商住用途區內，現存建築物為社區式設計風格，一般人從外面觀看是難以看見建築物內的靈灰安置所用途，因此不會對附近造成視覺影響；及
5. 普眾善舍規模細小，舍內設施齊備，春秋二祭期間普眾善舍將實施管理措施以限制人數和秩序，而申請人亦計劃使用環保爐燃燒香燭冥鏹，以確保不會對附近造成交通及環境影響。

綜合上述各點，本人盼望政府尊盡快批准上述申請，同時部份解決現時香港嚴重缺乏骨灰位需求，令市民安心。

簽署: 

日期: 20/3/2019



香港北角渣華道333號
北角政府合署 城市規劃委員會
傳真號碼: 2894 9502



致: 城規會主席及各委員

強烈反對 Y/K9/12 2
紅磡溫思勞街37號改劃為政府、機構或社區地帶
一人一信行動

香港政府對殮葬設施缺乏長遠規劃，政策欠缺前瞻性，以致殮葬業逐漸於紅磡區擴大。紅磡亦因而成為受非法殮葬商舖嚴重影響的地區，區內居民的日常生活飽受困擾。

紅磡區殮葬業早已飽和，超出社區的負荷。故此，我們反對紅磡溫思勞街37號改變土地用途，並要求政府應先處理區內私營殮葬商舖在住宅大廈內經營的問題。

我是紅磡區居民，我強烈反對紅磡溫思勞街37號改變土地用途，因為

1. 陰宅與陽宅相鄰，除影響居民的心理健康外，亦衍生出許多環境衛生、噪音、防火及公用業權等問題，困擾著區內的我。

2. 現時殮葬商舖對本人造成嚴重滋擾，我們促請政府有關當局盡快規管私營骨灰龕場，完善發牌制度，審慎處理發牌事宜，並加大執法力度，取締違規骨灰龕場。

3. 希望政府能為民衆提供清楚的列表，列明所有合資格的龕場，讓有需要購買龕位的民衆可以查詢。

姓名(正楷): 鄭嘉嫻 先生/女士

聯絡電話: [REDACTED]

住 址: [REDACTED]

個人資料只供辦事處轉介有關部門跟進個案及日後聯絡之用，如要更改或取消個人資料使用者用途，請致電2334 2399與本辦事處職員聯絡，感謝您的支持。

有關意見必須於2019年3月29日或之前向城市規劃委員會提出

發展局規劃地政科

電郵: pspl@devb.gov.hk

傳真: 2524 1298

致 發展局常任秘書長(規劃及地政);

我反對紅磡灣思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(編號: V/K9/12)。原因如下:

(請✓適合填的方格)

- ☒ 反對在紅磡住宅區發展廢灰安置所。在民居和骨灰只有一牆之隔，陰陽不分。
- ☒ 溫思勞街為車輛離開本區的單向要道，現時已經常擠塞，預備車和其他車輛佔用道路，常有旅巴或大貨車無法通過使車輛發咬擾民，警方亦時常需要在溫思勞街開咪命令違規停泊車輛離開，交通系統已經飽和不適合增加骨灰安葬服務。
- ☒ 在海明節和聖誕節會有大批訪客聚集，可能在狹窄行人路排隊走出大樓，阻礙居民通達，甚至迫使行人在停泊車輛之間走出繁忙馬路，產生危險。
- ☒ 傳統中國人燒喪葬總拜祭，會燒香只准設立告示牌，沒有足夠人手執法，他區外來拜祭人士會不依指示，或在後街燒香燒煙冥紙，在紅磡的住宅區內設立「廢灰安置所」會產生消防問題，加上道路狹窄，一旦發生火警很可能會造成嚴重人命傷亡。
- ☒ 正規骨灰堂可能經過化青爐，產生空氣污染、噪音、廢物等環保問題，骨灰面向民居，亦產生景觀、視覺和心理影響。永久存放的骨灰廳不同於短暫性靈的預備堂，對居民的心理健康亦會造成壓力。
- ☒ 若改劃為骨灰安葬所，西貢土地價值會大跌，原來住宅區不再有商業商機，紅磡區的收買廢建築步伐將會受到負面影響，亦會打擊政府增建樓宇供應的目標。
- ☒ 骨灰安葬址附近受預備堂泛濫影響，面積單一化，市民購物不便，社區亦缺乏休憩空間，現時社區規劃已經出錯，不應再在預備堂之外再引入廢灰安葬所。
- ☒ 原有殯儀服務和骨灰堂提供給不同的市民，沒有必要規劃在同一社區。殯葬/骨灰廳應設在特定區域，例如是墳場附近，而非市區的住宅地帶。

其他意見:

空氣污染

簽名:

黃智華

姓名:

黃智華

聯絡方法:

敬啟者：

811

反對紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段
餘段及第 238 號 G 分段改劃為「政府、機構或社區」
地帶(Y/K9/12)

我等為紅磡區的居民，現強烈反對「紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶」，因為：

申請地點為一所「靈灰安置所」：是次申請改劃的土地內存有 1805 個靈灰位及 337 個臨時灰位，有別於一般「政府、機構或社區」地帶。

有關的「靈灰安置所」與住宅樓宇只是一牆之隔：是次申請地點為溫思勞街 37 號，與旁邊的老龍坑街 1A 號只是一牆之隔。而不單老龍坑街 1A 號，根本在申請地點四周也是一些住宅樓宇，因此若然批作靈灰安置所，只會對旁邊及四周的住宅樓宇造成滋擾。

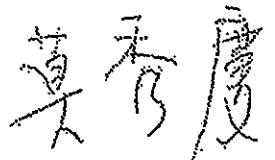
今天二仟明日四仟：是次申請雖說是為了現存的 2,142 個骨灰龕位，實質申請人也說明，整棟大廈是設有 4,674 個不同型式的骨灰龕位。進一步而言，申請人日後會否再將大廈其他用作存放骨灰龕的樓層作改建，仍未知之數。

城規會應杜絕淘快錢的商人：申請人是看準香港缺乏骨灰龕位，所以於 2004 年期間重建上址，並將上址改作靈灰安置所。申請地點與一般廟宇有所不同，營辦者也沒有一個是出家人。

拒絕是次申請並還原紅磡為一片住宅地：我們均是住紅磡區，唯多年來只見紅磡區開完一間又一間長生堂，近年更演變為一間又一間的道堂、靈場。我們希望城規會否決是次申請，從而逐步把紅磡還原為一片住宅地。

此致

城市規劃委員會 主席 簡漢豪女士, JP



2019 年 3 月 29 日

黃碧雲 蕭亮聲 任國棟

立法會議員

九龍城區議員

社區服務處

本函編號：190329.2 普眾善舍_諮詢

來件檔號：

敬啟者：

反對紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段 餘段及第 238 號 G 分段由「住宅(甲類)4」地帶改劃 為「政府、機構或社區」地帶(編號：Y/K9/12)

就城規會日前就「紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶」，作出公眾諮詢一事，本處表示反對，現將所持理由簡述如下：

諮詢文件應標明申請人欲改劃為「靈灰安置所」

1. 諮詢文件的摘要內，申請人欲按城規條例第 16 條規劃申請，將一所現存 6 層高宗教樓宇，內存共 2,142 個骨灰安置所規範化。
2. 鑑於「靈灰安置所」為一較敏感行業，是次諮詢文件於標題或首頁內容，應明確指出申請人欲改變該地段的指定用途為「靈灰安置所」，而不只是甚麼「政府、機構或社區」地帶。因為公眾對兩者的接受程度，實有天壤之別。

申請人過去曾欺瞞城規會

3. 參考城市規劃委員會第 325 次第 8 頁(c)段會議記錄，城規會於 2004 年曾處理編號(A/K9/185)申請，當年申請人把整幢 5 層樓高的住用樓宇改建為一幢 6 層樓高的佛教的宗教機構。並獲城規會批准改劃為一所「佛教研集社」。
4. 而觀乎由 Toco Planning Consultants Ltd. 為申請人撰寫的補充文件，第 12 頁表格 4.1，上址在改建為一所 6 層樓高的建築物後，2 字樓、4 字樓及 5 字樓均被改建用作存放人體骨灰，而不論以臨時方式或永久放式存放人體骨灰，均不屬「住宅(甲類)4」或「佛教研集社」的批准用途。因此，申請人過去曾欺瞞城規會，唯鑑於規劃署在市區並沒有規管權，才做成如今這情況。

不符合先申請後改劃的原則

5. 即使規劃署在市區並沒有規管權，唯申請人在改建上址後，將上址用作存放人體骨灰，明顯是屬於違反《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/26》的核准用途；
6. 現在申請人在欲就上址內存放 1,805 個靈灰位及 337 個臨時灰位的截算前骨灰安置所規範代，明顯是屬於「先違規後申請」類別，此例一開，擔心會使城規會製造極壞先例，不但對紅磡眾多違規存放人體骨灰的處所立下壞榜樣，同時亦對其他依照「先申請後改劃」的合法申請人做成不公平的現象。

黃碧雲 蕭亮聲 任國棟

立法會議員

九龍城區議員

社區服務處

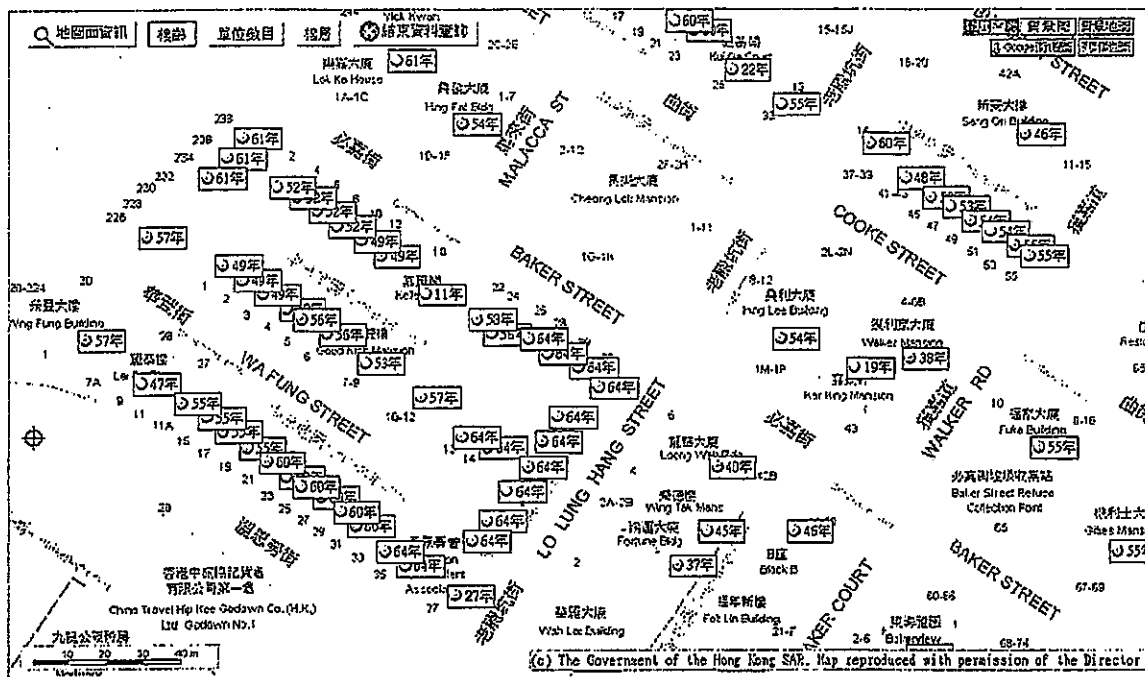
紅磡長久以來均為住宅區

7. Toco Planning Consultants Ltd.，可能基於申請人所委聘，所以在補充文件內所描述的事項不禁出現斷章取義的情況，例如顧問公司於簡介部份的第一頁第二段，曾有以下描素：

「自政府於1955年放寬樓宇高度限制後，傳統喪禮也遂漸改在殯儀館進行」。

8. 然而參考一些地產代理的網頁，貼近申劃改劃地點兩旁的樓宇，樓齡均有64年，即自1955年落成！至自1955年落成至今，上述地段均為住宅用地。而市政局紅磡公眾殯儀館是於1978年6月於紅磡暢行道6號啟用，並於1983年改名做「紅磡市立殯儀館」，相較溫思勞街一帶的住宅大廈遲20多年才在紅磡區出現。（詳見圖1）

圖1：參考中原地圖網頁，內載有樓宇的樓齡資料



黃碧雲 蕭亮聲 任國棟

立法會議員

九龍城區議員

社區服務處

為擬議發展與鄰近大廈的住宅用途不相協調，會對大廈居民造成滋擾，以及若批准這宗申請會立下不良先例。

12. 此外，在紅磡區「住宅（甲類）4」地帶內沒有擬議「政府、機構或社區」（靈灰安置所）的同類申請。而在主要的節日期間，申請處所會有大批訪客聚集，他們屆時或會使用溫思勞街或老龍坑街，屆時將對附近的民居造成影響。

紅磡區內存有大批有待食環署執法的違規私營骨灰龕場

13. 根據申請人提供的補充文件，在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》內，共有至少 19 處地點（包括是次申請改劃的地點）是在私營骨灰安置所事務辦事處登記為「截算前骨灰安置所」。
14. 而符合城規條例，亦是私營骨灰安置所發牌委員會其中一個必然會考慮的要求。紅磡區的居民，一直均對因殯儀業而衍生的問題而感到投訴無門，因此為免對紅磡區的住宅地帶形成不相協調的情況，從而減低對《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》內其他「住宅（甲類）4」地帶內的民居造成滋擾，城規會更應否決是項申請，以免這宗申請會立下不良先例。
15. 謹此希望規劃署能考慮紅磡區乃屬住宅區及市區，而有關行業對華人社會而言，無可避免是一種忌諱。目前紅磡區本身的居民及非殯儀業的商戶已飽受該行業的影響，不獨影響居民的心理安寧及精神狀態。而相關行業衍生的問題，如在民居存放骨灰及在街頭焚燒冥鏹等，更因政策的漏洞而直接加深市民對特區政府施政的不滿；（詳見 2009 年 4 月 16 日第三屆九龍城區議會，第八次會食物環境衛生事務委員會，有關「關注街頭路祭破壞環境影響健康」的討論內容及會議記錄）；
16. 除上述的民情之外，同時亦請規劃署考慮於 2009 年 11 月 12 日，第三屆九龍城區議會，第十三次會議上通過「強烈要求政府立例禁止在民居及鄰近民居設置骨灰龕」的動議。
17. 謹此要求城規會各委員能充分考慮本函上述所載的 16 點反對意見，從而否決是次改劃申請。

如對上述事項有任何查詢，請致電 [REDACTED] 任先生洽。

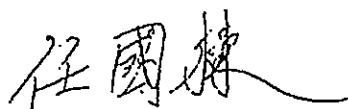
有勞之處，謹此致謝！

此致

城規會秘書處

立法會議員
黃碧雲 謹啟

（任國棟

 代行)

二零一九年三月二十九日

強烈反對九龍紅磡溫思勞街 37 號（紅磡內地段第 238 號 F

分段餘段及第 238 號 G 分段）把申請地點由「住宅（甲

類） 4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（申請編

號：Y/K9/12）

馮	曾炳中	李開秀	林曉容	潘偉雄
鍾慶基	黃錦	h	潘偉傑	潘偉斌
蕭志強	余賢	日	林	余福
鍾惠娟	蔡高祥	CHAI YUK LAM	勞詩雲	鄧滿蓮
鄧麗珊	余美蓮	古	朱永泰	邵
黃樹嚴	鍾信明	Choi	邵	王
張亮青	陳亮	Parino	陳	李
韓春梅	韓	何	言	



九龍城區議會

強烈反對九龍紅磡溫思勞街 37 號（紅磡內地段第 238 號 F

分段餘段及第 238 號 G 分段）把申請地點由「住宅（甲

類） 4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(申請編

號：Y/K9/12)

謝素貞	鄧	朱永春	洪佳
吳	吳慧玲	楊玉竹	
吳	吳潤波	張明華	
吳越	張	陳欽銘	羅永成
施	林	鄭蓮	徐德
張	羅文	方	李
張	張能	蔡良	方
李	張玉	李正	鄧樹平



九龍城區議會

強烈反對九龍紅磡溫思勞街 37 號（紅磡內地段第 238 號 F

分段餘段及第 238 號 G 分段）把申請地點由「住宅（甲

類） 4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（申請編

號：Y/K9/12)

Wong 王	陳紹信	吳根賢	楊建東	傅國成
陳雪春	鄧志輝	余玉梅	馬國芳	馮淑梅
余. 收三	鄧志輝	余崇基	鄭玉	林華田
賴添玉	余錦瑤	余佩文	江乙	林華田
張雅潔	張素媚	韋彩虹	Anno	林華田
李帶好	譚劍輝	許耀	楊國芳	李國仁
付玲	司香灯	何志正	劉國俊	傅國生
付玲	吳清穩	吳風達	王瑞玉	黃泉山



九龍城區議會

強烈反對九龍紅磡溫思勞街 37 號（紅磡內地段第 238 號 F

分段餘段及第 238 號 G 分段）把申請地點由「住宅（甲

類） 4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（申請編

號：Y/K9/12)

黃小玲	黃永波	吳亞算	司徒	吳
黃志強	廖惠儀	梁燕	余	黃
黃志強	黃小玲	李慧英	黃	李佩
鄭秀珍	任玉芳	黃現儀	吳	黃
黃煥坤	孔芳	蘇雲	陳	黃
黃俊傑	羅玉梯	高雲	高天	黃
李道雄	吳美華	黃佩	黃	黃
陳秀珍	吳家川	陳吳	黃	黃



Curtaman Property Management Limited
祈德仁物業管理有限公司

Room 602, 6/F., Chevalier Commercial Centre,
8 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Hong Kong
香港九龍灣宏開道 8 號 英士商業中心 6 樓 602 室
Tel: 2481 4083 Fax: 2420 7053

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會

44

Fax to 2877 0245

敬啟者：

規劃申請編號：Y/K9/12

本公司為九龍紅磡必嘉圖 7-21 號福年新樓之管理公司。

現在福年新樓業主立案法團授權下，就上述規劃申請提出意見如下：

1. 本法團反對上述規劃申請。
2. 本法團希望 貴會就上述規劃申請用心聆聽本區街坊之意見。
3. 本法團希望 貴會就任何紅磡區之規劃申請，詳盡了解有關本區情況後再作決定。

此 致
城市規劃委員會

授權簽署



祈德仁物業管理有限公司

2019 年 3 月 27 日



Curtaman Property Management Limited
祈德仁物業管理有限公司

Room 602, 6/F., Chevalier Commercial Centre,
8 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Hong Kong
香港九龍灣宏開道 8 號 其士商業中心 6 樓 602 室
Tel: 2481 4093 Fax: 2420 7053

1434

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會

Fax to 2877 0245

敬啟者：

規劃申請申請編號：Y/K9/12

本公司為九龍紅磡必嘉圖 7-21 號福年新樓之管理公司。

現在福年新樓業主立案法團授權下，就上述規劃申請提出意見如下：

1. 本法團反對上述規劃申請。
2. 本法團希望 貴會就上述規劃申請用心聆聽本區街坊之意見。
3. 本法團希望 貴會就任何紅磡區之規劃申請，詳盡了解有關本區情況後再作決定。

此 致
城市規劃委員會

授權簽署



祈德仁物業管理有限公司

2019 年 7 月 16 日

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

46

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates . Y/K9/12

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

強烈反對：該地點申請由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「靈灰安置所」。
理由如下：該地段三面均為「住宅(甲類)4」地帶，對周邊環境影響極嚴重。
包括：該物業會製造擾民噪音，例如打齋超渡聲浪。
該物業在天台等處，焚燒冥鎗，製造大量煙煙影響其他周邊業戶。
該物業設置2,142靈灰位後，在春秋二祭必然製造大量人流及車輛嚴重滯留行為，
影響交通道路做成阻塞及擠塞等問題出現。
還有：其損人利己，自私自利行為，妄顧他人利益，可恥！
強烈要求：貴署惠及本社區居民大眾利益着想，拒絕及否決其改變申請用途。

「提意見人」姓名/名稱, Name of person/company making this comment 華麗大廈業主立案法團委員會主席

簽署 Signature

李其強 

日期 Date 21-03-2019

1441

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates Y/K9/12

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

《強烈反對》
骨灰龕場/靈灰位應遷至一些遠離民居的地方。
反對此地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「靈灰安置所」，
對周圍鄰近大廈住宅居民極不公平，極為困擾和
不安。
強烈反對規劃署批准其申請改劃土地用途。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

華麗大廈法利主

李國強

28/7/2019

Y/K9/12

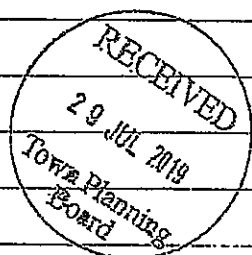
5-1443

此致：城市規劃委員會

本大廈(榮豐大廈)得悉九龍紅磡溫思勞街37號之樓宇向貴委員會申請把該地點的用途由(住宅甲類)地帶改劃為政府、機構或社區地帶。本大廈之業主強烈反對該項目之申請。

最近之20多年以來，區內的附近幾條街道(溫思勞街、龍坑街、必嘉街、曲街等)所開設的商舖，絕大部份均為從事與殯儀有關之行業，從而衍生種種社會問題，例如：衛生惡劣、噪音滋擾、焚燒冥鈔時令空氣污染和變得混濁、商舖霸佔行人道路、路面濕滑、交通阻塞(非法泊車問題十分嚴重)對區內之市民大眾及各住戶之日常生活造成極大困擾。

希望貴委員會能顧及大眾之福祉，在這段期間收集市民之意後，能夠作出正確的決定。讓百姓可以重過正常之生活，否則問題一直拖延下去，而沒有解決的辦法，將來問題祇有更加嚴重及禍延下一代，這是市民大眾不想看見的情況。在此，我們希望貴委員會否決該項之申請，則百姓感激不已！



榮豐大廈業主立案法團

簽署：陳巾

29/07/2019

tpbpd

寄件者: 各界關注骨灰龕法案大聯盟 <[REDACTED]>
寄件日期: 28日03月2019年星期四 1:23
收件者: Town Planning Board
主旨: Re: 反對 Y/K9/12 的改劃申請
附件: 反對Y-K9-12_20190327_修訂一.pdf

47

附上修訂版, 請有此被代替 2019 年 3 月 27 日 19:39 發出的版本, 謝

各界關注骨灰龕法案大聯盟

各界關注骨灰龕法案大聯盟 <[REDACTED]> 於 2019 年 3 月 27 日 週三 下午 7:39 寫道:
致: 城規會秘書處
由: 各界關注骨灰龕法案大聯盟
日: 2019 年 3 月 27 日
事: 反對 Y/K9/12 的改劃申請



各界關注骨灰龕法案大聯盟

ALLIANCE FOR THE CONCERN OVER COLUMBARIUM POLICY

致：城規會秘書處

有關：強烈反對 Y/K9/12 擬把申請地點由「住宅（甲類）4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

各界關注骨灰龕法案大聯盟強烈反對普眾善舍申請將紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段由「住宅（甲類）4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請，理由如下：

1. 城規會要保持審議標準的一致性

申請的地段曾於 2004 年獲城規會批准則申請把整幢住用樓宇改建為佛教的宗教機構，不過根據城規會 2006 年 4 月 26 日審議另一宗改劃申請 A/K9/207，擬將申請地段設置宗教機構（商營紀念場所），申請人說明「申請處所內不會焚燒祭品、不會進行任何祭祀儀式，也不會存放骨灰龕或骨灰。」

城規會經商議後決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關大廈主要用作住宅用途 擬議發展與該用途不相協調；
- (b) 擬議發展會吸引大批公眾前往申請處所，特別是在節日期間為甚，會對有關大廈的居民造成滋擾；以及
- (c) 倘批准這宗申請，則會為紅磡「住宅（甲類）」地帶內的同類申請立下不良先例。

A/K9/207 已說明不涉及骨灰龕，但亦有委員表示「在有關處所存放約 8 100 名先人的名牌和相片，會對有關大廈的居民造成負面的心理影響」；「倘批准這宗申請，則會立下不良先例，令同類用途滲入四周的住宅區。」而今次涉申請涉及 2,142 個骨灰位，對該區居民造成負面的心理影響，倘批准這宗申請，便會立下不良先例，令同類用途滲入四周的住宅區。

2. 申請人違規違法，違反申請改劃原意

申請的地段曾於 2004 年獲城規會批准則申請把整幢住用樓宇改建為佛教的宗教機構，根據城規會的詞彙釋義（經修訂的版本）²，第 X 類有關宗教機構所包含的用途包括宗祠；神龕。備註亦包括清真寺、小教堂、祠堂、教堂、庵堂、修道院、寺廟、女修道院、神學院、神像。但不包括擺放骨灰。根據元朗明月山案(案件

¹ https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Minutes/m325mpc_c.pdf p6-10

² https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/dot_revised_broad.html



各界關注骨灰龕法案大聯盟

ALLIANCE FOR THE CONCERN OVER COLUMBARIUM POLICY

編號：CACV 231/2011)，明月山辯稱該地的規劃用途包括神龕，因此可作骨灰龕用途，但上訴庭的判詞中指，根據規劃署的定義及沿用的詮釋，神龕是指一個小型供奉神明的地方，而不是一座大型建築物；宗教用途的建築物如祠堂、教堂和廟宇等，都不屬於神龕。以明月山的發展規模，應屬於大型骨灰龕場。神龕定義不延伸至骨灰龕。法官指，新圍村的土地原意是興建村屋，如作商業用途就要經城規會批准，以及要能為村民提供生活需要，但興建骨灰龕安置所不是為村民。他又同意政府所指，龕場每年重陽、清明可吸引數百人來祭祠，亦違反鄉村土地用途。

根據城規會的詞彙釋義（經修訂的版本），骨灰安置所屬第 XI 類 - 與殯儀有關的設施。因此，當年申請改劃土地用途的申請人應該清楚知悉，亦應向城規會說明當時的用途不包括骨灰安置所用途。

然而，申請人竟違反城規會有關「宗教機構」的限定用途，在未獲城規會批准，便違法擺放骨灰，申請人一直利用城規條例的執法限制，違規經營骨灰龕場。而根據持牌殯葬商 A 牌的名單（沒有禁止在持牌處所內暫時存放骨灰）³，普眾善舍並不在名單之內，亦即表示該處所非法暫存骨灰。申請人違規違法在先，城規會不應予以批准，否則做成極壞先例，鼓勵更多不法人士仿效，城規制度將會崩潰。

申請人在申請簡介中表示將「普眾善舍內存放 1,805 個靈灰位及 337 個臨時灰位的截算前處所規劃化」，有誤導成份。所謂截算前處所，是指在私營骨灰安置所條例草案公佈當日，於 2014 年 6 月 18 日上午 8 時前營運中的龕場，不過，當日有分開表一：即符合城規會的指定土地用途及符合地契；及表二：即城規會的指定土地用途及符合地契兩者皆或其中一項不符。而普眾善舍屬表二名單內兩者皆不符的龕場⁴。私營骨灰安置所條例，正是要求這些違規經營的龕場作出相關申請，要符合城規及地契的要求。因此，城規會在審議有關申請時，不應考慮該處所有擺放骨灰的情況，而應從客觀角度審議有關申請。

3. 鵲巢鳩佔，居民抗爭無間

紅磡區本屬寧靜的住宅區，但因為規劃及規管的失當，自 70 年代大量殯儀設施進駐，導致居民長期受到相關行業的困擾。不少違規臨存骨灰、骨灰酒店、骨灰龕場、棺材舖都在違反規劃的情況下進行營業。申請人在簡介中表示「70 年代

³ https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/cc/lu.pdf

⁴ https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_756/Columbarium_List_20180329.pdf



各界關注骨灰龕法案大聯盟

ALLIANCE FOR THE CONCERN OVER COLUMBARIUM POLICY

大量殯儀設施的進駐本區，使地盤及附近一帶漸漸變成混合用途區，不再適合作住宅用途。此外地盤位於用途區的邊角位而非主要的商住用途區內，現存建築物為社區式設計風格，一般人從外面觀看是難以看見建築物內的靈灰安置所用途，因此不會妨礙區內作整體住宅重建發展。」簡直是鵲巢鳩佔。事實上居民反對龕場或相關殯儀業的抗爭長期持續，於 2011 年 7 月 17 日，居民就組織了「憤怒大遊行」⁵，在紅磡區龕場臨立的街道遊行(包括溫思勞街)，甚至闖路表達居民的「憤怒」。居民亦透過當區的區議會表達不滿，亦多次到立法會申訴部及食衛局表示不滿，要求取締紅磡區的龕場。九龍城區議會亦討論多次，區議會皆認為位於紅磡區的龕場實在太近民居，陽宅陰宅太接近是不洽當的。

大聯盟認為城規會應保持審議標準的一致性，不應做成極壞先例，變相鼓勵違規發展的行為。同時城規會應趁此機會，堵塞過去因城規條例的限制導致違規發展，影響居民生活的情況。因此，大聯盟要求城規會否決 Y/K9/12 擬把申請地點由「住宅（甲類）4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請

各界關注骨灰龕法案大聯盟謹啟

2018 年 3 月 27 日

⁵ <https://hk.appledaily.com/news/art/20110718/15440570>