



般若精舍有限公司  
新界大埔梅樹坑二號  
第五約 1006 號餘段

## 有關大埔般若精舍就私營骨灰安置所條例向食環署申請 暫免法律責任書及骨灰龕牌照之進度報告

就般若精舍向食環署作出上述申請一事，由於涉及較長和複雜的申請程序，並需符合規劃、地政、建築、消防安全、環境衛生、機電安全、交通及人流管理等嚴格要求，因此本公司希望向貴司作出進度報告，以釋除大家對申請牌照時需要較長時間之疑慮。有關過去及最新的申請情況細述如下：-

見附件一

第一階段：正式提交暫免法律責任書及牌照申請之工作 (於 2018 年 3 月 21 日完成)

般若精舍正式聘請本公司，以確保在 3 月 29 日前向食環署提交暫免法律責任書及牌照申請，工作包括：

1. 提交截算前骨灰安置所的牌照和其他指明文書之申請表格；
2. 提交申請團體之相關文件及申請人及相關人士詳情陳述書；
3. 提交全套政府批地文件土地規劃資料；
4. 就地盤運作骨灰龕用途向地政署提交短期免責申請；
5. 提交初步供訪客使用的衛生設施及在節日期間所作的安排；及
6. 提交申請牌照之行動計劃。

見附件二

第二階段：就牌照申請符合城規要求之前期規劃工作 (於 2018 年 8 月 17 日完成)

由於般若精舍現時位於『政府、機構或社區』用途區，因此可直接向城規會作出 s.16 規劃申請，以符合就牌照申請所需的城規要求。於是本公司在確認食環署在 3 月 29 日前收到第一階段之文件後，積極進行以下規劃工作：

1. 對地盤及規劃背景、及最新的骨灰龕法例作出詳細研究；
2. 對地盤的用途，包括骨灰龕、交通及污水排放作出安排，以符合最新要求；
3. 就 s.16 規劃申請組織專業團隊，包括園境師、交通工程師及土力工程顧問；
4. 與園境師對地盤作出園景及視覺景觀改善；
5. 協助交通工程師作出交通評估及人流安排；
6. 協助土力工程顧問對地盤內的斜坡進行岩土規劃檢討報告；
7. 編寫規劃報告書，附以詳細規劃理據支持申請；及
8. 待收到認可人士就牌照申請製訂的建築圖則後，將圖則連同規劃報告書向城規會提交 s.16 規劃申請。



其後本公司得悉規劃署與食環署就截算前的骨灰龕有了新共識和安排，所有該類別的規劃申請，龕位數目必須獲得食環署確認，城規會才會考慮申請。本公司已向食環署提出請求盡快到場確認龕位數目，但鑒於牌照組只有 12 名衛生督察來處理 144 份骨灰龕牌照申請，因此需時處理大量工作而未能可以即時確認資料。本公司已向規劃署知會食環署的難處，希望城規申請可以彈性處理以加快般若精舍取得牌照。

見附件三

第三階段：跟進暫免法律責任書及牌照申請之前期工作 (於 2018 年 9 月 3 日完成)

本公司在提交暫免法律責任書及牌照申請後進行以下工作：

1. 組織專業團隊，包括認可人士、註冊結構工程師及註冊消防裝置承辦商；
2. 就第一階提交之文件與食環署緊密聯絡，並提供補充資料及修改文件，以確保符合有關部門的嚴格要求；
3. 協助認可人士及消防顧問，提交就申請牌照及暫免法律責任書符合建築物規定的相關資料及圖則，以證明地盤的符合相關建築物條例及消防安全；
4. 協助認可人士及註冊結構工程師，提交申請牌照符合結構安全的顧問報告及圖則，以證明地盤內的結構物安全；
5. 協助般若精舍及認可人士，提交就申請牌照及暫免法律責任書的場地和樓面布局圖，包括詳細的龕位資料 (清楚列明場內每棟、每層、每房、每牆的龕位編號，每個龕位屬單/雙人位，及截算、刊憲和目前現況是否已出售灰位/安放骨灰)；及
6. 就上述文件仔細覆核數次才向食環署正式提交，因為每份文件需要般若精舍及認可人士簽名核實，當中涉及法律責任。

第四階段：跟進暫免法律責任書及牌照申請之中期工作 (進行中)

本公司現進行以下工作，並與食環署緊密聯絡，希望暫免法律責任書能盡快批給貴舍：

1. 等待食環署將第三階提交之文件分派給有關部門，包括屋宇署、消防署、警務處、環保署、地政署等等，在需要時提供補充資料；
2. 聘請電業工程顧問，提交相關證書；以符合機電工程要求；
3. 與交通顧問製訂更詳細的交通管理方案，內容包括訪客入場管制、交通及人流安排、保安管理、人手調配、緊急應變方案及投訴處理等等，以符合發牌要求；
4. 聘請會計顧問安排財務方案，內容包括經營策略、業務內容、營運及維修保養、收支表、現金流量表、財務安排及風險分析等等，以確保骨灰龕可持續地運作；
5. 就環保署要求在地盤內提供環保化寶爐及臨時廁所一事，向有關公司索取報價，並與環境顧問提供專業意見，以符合牌照申請所需的環境衛生要求；及



第五階段：就牌照申請符合城規要求之中、後期規劃工作 (進行中，需時約 8 個月)

本公司向城規會作出規劃申請後，在 10 月 4 日收到有關部門及公眾意見，包括路政署、機電工程署及警務處意見，當中機電工程署提及地盤鄰近煤氣喉管，因此需要申請人提交風險評估報告，以確保不會對訪客構成危險，因此本公司已向城規會作出兩個月的延期申請，以確保申請人能夠對有關部門意見作出充分回應。有關規劃申請工作包括：

1. 與主要政府部門進行磋商，包括規劃署、地政署、運輸署、警務處、環保署、城市設計小組、園景小組、消防署、渠務署、土力工程署等多個部門；
2. 聘請專業顧問進行風險評估報告；
3. 對公眾反對意見及政府部門意見作出回應，提交補充資料報告書；
4. 跟進並要求食環署盡快到場確認龕位數目，以加快規劃申請能夠盡快獲得批准；及
5. 當 s.16 規劃申請獲得通過後，本公司需協助貴司處理規劃許可附帶條件。

第六階段：就牌照申請符合地政要求工作及跟進牌照申請之後期工作 (需時約 1 年)

當 s.16 規劃申請獲得通過後，本公司將進行牌照申請的最後階段工作，包括：

1. 聘請產業測量師，協助處理改契工作，包括商討改契條款及補地價事宜；
2. 向發牌委員會提交有關符合規劃及土地規定之文件；
3. 根據規劃申請時提交的交通及環保建議，更新般若精舍的管理方案及衛生安排；及
4. 向發牌委員會提交補充資料，讓般若精舍盡快取得骨灰龕牌照。

政府曾在多個公開場合表明會妥善處理歷史遺留下來積累多年的 (骨灰龕) 問題，以避免引致社會不安。貴司已就牌照、規劃及地政申請聘請了最專業的顧問團隊，鑒於般若精舍歷史悠久，交通方便，加上政策大力支持，本公司對般若精舍取得牌照表示相當樂觀。

達材都市規劃顧問有限公司

陳達材

陳達材  
執行董事

二零一八年十一月五日



**TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.**

TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

2A Lippo Leighton Tower,  
103 Leighton Road, Causeway Bay,  
Hong Kong.

Tel: 2895 0168

Fax: 2577 2662

E-mail: [tocoplanning@hotmail.com](mailto:tocoplanning@hotmail.com)

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



遠材都市規劃  
顧問有限公司

Secretariat of Private Columbaria Licensing Board  
Private Columbaria Affairs Office  
6/F, Lui Kee Education Services Centre,  
269 Queen's Road East,  
Wan Chai, Hong Kong

Dear Sir/ Madam,

20 March 2018

**Applications for "Pre-cut-off Columbarium" Licence and  
Temporary Suspension of Liability for Poh Yea Ching Shea,  
No. 2 Mui Shue Hang, Tai Po**

We submit herein, on behalf of Piety (Tai Po) Poh Yea Ching Shea Limited, applications for Licence and Temporary Suspension of Liability for "Pre-cut-off Columbarium" under the Private Columbaria Ordinance. The applications are intended to regularise the existing columbarium named Poh Yea Ching Shea in No. 2 Mui Shue Hang, Tai Po.

Please find attached an authorisation letter and a set of file with necessary documents in support of the columbarium applications for your attention. The Applicant has employed an Authorised Person (AP) – Ir. Dr. LO Man-Chiu, Raymond of Leadtops Raymond Ltd. to undertake the necessary technical assessments for the applications such as building-related requirements, structural and fire safety requirements, electrical and mechanical safety requirements, and drawings prepared by AP. These outstanding documents will be submitted in due course.

Please contact the undersigned or my colleague Mr. Daniel Wei at 28950168 if you have any queries and additional information pertinent to the applications. For queries in relation to the niche count or operation of the columbarium, please contact Ms. Sandy Chung of Poh Yea Ching Shea at 98380879. For queries in relation the building matter, please contact our AP – Dr. Raymond Lo at 94531075.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.

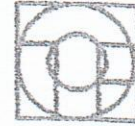
Ted Chan  
Managing Director



TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.  
TOWN PLANNING ENVIRONMENTAL DEVELOPMENT CONSULTANTS

Room 1410 14/F, Capitol Centre,  
5-19 Jardine's Bazaar,  
Causeway Bay, Hong Kong.  
Tel: 2895 0168  
Fax: 2677 2862

E-mail: [tocoplanning@hotmail.com](mailto:tocoplanning@hotmail.com)  
Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材都市規劃  
顧問有限公司

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



Dear Sir/ Madam,

17 August, 2018

**Section 16 Planning Application for a Columbarium  
at Poh Yea Ching Shea, Lot No. 1006 RP in D.D. 5, Mui Shue Hang, Tai Po**

We submit herein, on behalf of Piety (Tai Po) Poh Yea Ching Shea Ltd., a section 16 planning application for regularizing the existing columbarium with 5,303 niches within Poh Yea Ching Shea at the captioned site. The application site is about 2,789m<sup>2</sup> in area and is zoned "Government, Institution or Community" on the Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27.

An application for Columbarium Licence and an application for Temporary Suspension of Liability for Pre-cut-off Columbarium in Poh Yea Ching Shea were submitted by the Applicant to the Private Columbaria Licensing Board on 21.3.2018. During the 3 years of the validity period, the Applicant has to comply with all statutory and government requirements, including town planning, land lease and building safety. Hence, the present application is submitted and it only covers niches already sold before 30.6.2017, which is in line with the policy initiatives to address the Traffic Impact Assessment issue of Pre-cut-off Columbarium seeking a licence.

Please find attached 70 copies of Planning Statement and 5 copies of the application form for the consideration of the relevant government departments and the Town Planning Board.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.

Ted Chan  
Managing Director



cc Client

TED T. C. CHAN  
MPLA, MIE, IR, RPP



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

Room 1410-14 F, Capital Centre,  
5-19 Jardine's Bazaar,  
Causeway Bay, Hong Kong  
Tel: 2845 0145  
Fax: 2877 2942

E-mail: [tocoplanning@comnet.hk](mailto:tocoplanning@comnet.hk)  
Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材都市規劃  
顧問有限公司

Secretariat of Private Columbaria Licensing Board  
Private Columbaria Affairs Office  
Room 501-502,  
5/F, Trade Square,  
681 Cheung Sha Wan Road,  
Kowloon, Hong Kong

Dear Sir/ Madam,

3 September 2018

**Applications for "Pre-cut-off Columbarium" Licence and  
Temporary Suspension of Liability for Poh Yea Ching Shea,  
No. 2 Mui Shue Hang, Tai Po**

We refer to our application submitted on 20.3.2018.

Please find enclosed the following additional documents in support of the captioned application for your attention:

- 11 sets of relevant plans for Licence, 8 sets of relevant plans for TSOL, and 6 sets of Niche Information (Annex 13 of the Application Guide refers);
- relevant documents for Buildings Department's Requirement for Licence (Annex 4 and Annex 5 of the Application Guide refers) and a copy for PCLB;
- relevant documents for the compliance of building and fire safety for TSOL (Annex 6 of the Application Guide refers) and a copy for PCLB; and
- relevant documents for Fire Services Department (Annex 9 of the Application Guide refers) and a copy for PCLB.

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.

Ted Chan  
Managing Director

