



新界元朗 DD104 多個地段
「康樂」地帶內的住宅發展
工程項目簡介

發展商
皆才有限公司

編寫單位
英環香港有限公司

協作單位
Archiplus International Limited
亞洲生態環境顧問有限公司
茂盛亞洲工程顧問有限公司
TMA Planning & Design Limited
TMA Traffic & Transport Limited
雅邦有限公司

日期
2009年5月

參考編號
R0424_V1.0

英環香港有限公司

地址: 香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 2310 室

電話: 3743 0788

傳真: 3548 6988

電郵: hkinfo@environcorp.com

Q:\Projects\SHKfVRECEI00\ProjectProfile\R0424V1.1chi.doc

Contents

	Page
1.0 基本資料.....	1
1.1 工程項目名稱.....	1
1.2 工程項目的宗旨和性質.....	1
1.3 倡議者.....	1
1.4 項目的位置.....	1
1.5 項目的規模.....	1
1.6 指定工程項目類型.....	2
1.7 聯絡人.....	2
2.0 規劃及施行進程.....	3
2.1 法定的規劃政策.....	3
2.2 非法定的規劃政策.....	3
2.3 工程時間表.....	3
2.4 相關項目.....	3
3.0 現有及預計的敏感受體.....	5
4.0 項目可能對環境的影響.....	6
4.1 空氣質素.....	6
4.1.1 施工期的影響.....	6
4.1.2 運作期的影響.....	6
4.2 噪聲.....	6
4.2.1 施工期的影響.....	6
4.2.2 運作期的影響.....	6
4.3 水質.....	6
4.3.1 施工期的影響.....	6
4.3.2 運作期的影響.....	6
4.4 固體廢物.....	7
4.4.1 施工期的影響.....	7
4.4.2 運作期的影響.....	7
4.5 生態.....	7
4.5.1 施工期的影響.....	7
4.5.2 運作期的影響.....	7
4.6 文化文物.....	7
4.7 土地污染.....	7
4.7.1 施工期的影響.....	7
4.7.2 運作期的影響.....	8
4.8 景觀和視野.....	8

4.8.1	施工期的影響.....	8
4.8.2	運作期的影響.....	8
5.0	將會執行的環境保護措施.....	9
5.1	空氣質素.....	9
5.1.1	施工期的影響.....	9
5.1.2	運作期的影響.....	9
5.2	噪聲.....	9
5.2.1	施工期的影響.....	9
5.2.2	運作期的影響.....	9
5.3	水質.....	9
5.3.1	施工期的影響.....	9
5.4	建築廢料.....	10
5.4.1	施工期的影響.....	10
5.5	生態.....	10
5.5.1	施工期的影響.....	10
5.5.2	運作期的影響.....	10
5.6	文化遺物.....	10
5.7	土地污染.....	10
5.8	景觀和視野.....	11
5.8.1	施工期的影響.....	11
5.8.2	運作期的影響.....	11
6.0	引用已獲批准的環評報告.....	12

附圖

圖 1 項目的位置圖

圖 2 申請的地皮和周邊地方現有的土地用途地帶

1.0 基本資料

1.1 工程項目名稱

新界元朗 DD104 多個地段「康樂」地帶內的住宅發展（下文簡稱「項目」）

1.2 工程項目的宗旨和性質

本項目的範圍包含元朗米埔附近 D.D.104 內的多個地段，面積約 91,000m²。項目的位置夾在悠望路和錦繡花園之間。項目的位置和周邊見圖一。

根據已獲批准的米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖，圖則編號 S/YL-MP/6，本項目的地點屬於「康樂」地帶。簡單來說，這「康樂」地帶的規劃意向是鼓勵動態及 / 或靜態康樂活動和旅遊 / 生態旅遊用途的發展。其他支持康樂發展的用途或有可能得到規劃許可。

1.3 倡議者

工程項目的倡議者是皆才有限公司，該公司是項目地皮的登記業主。

1.4 項目的位置

項目位於已建成的牛潭尾主要排水道及大型住宅項目（錦繡花園）之間。該地點被排水道圍繞，東面是悠望路，西面是錦繡花園，較北邊有多個已建的住宅項目包括加州花園、加州豪園、悠美新村和和生圍（見圖一）。

從項目地點向東伸展，越過上述排水道的位置，有屬於鄉村地帶鄰近的竹園村、泰園和幸福花園，還有一些露天貯物場以及一些佔用為耕地、空地和池塘的地方。

城規會頒布「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，指導有關的土地用途和發展事宜，促進后海灣地區的發展申請。規劃指引制定了濕地保育區和濕地緩衝區。參考 TPB PG-NO. 12B 圖 A，本項目約有 52% 的地方座落濕地緩衝區，因此本項目的發展需遵從城規會的規劃指引，以「防患未然」的方法和「不會有濕地淨減少」的原則去保育濕地的生態價值。城規會的指引容許以濕地緩衝區內進行適當的住宅/康樂發展為誘因，復修部分已失去的魚塘。

除了城市規劃條例，環境影響評估條例亦界定后海灣緩衝區 1 和 2 為指定工程項目。本項目的位置屬於海灣緩衝區 2，所以被界定為一個指定工程項目（圖一）。項目的倡議人須根據環境影響評估程序的技術備忘錄評估並消滅所有因項目導致的負面影響。

圖一顯示城規會在 TPB PG-No. 12B 標示的濕地緩衝區界線和環境影響評估條例指明的后海灣緩衝區 2。

1.5 項目的規模

項目位於「康樂」地帶，可作層數少的低密度住宅項目，地皮面積約 91,000m²，部分地方屬濕地緩衝區範圍。

根據有關的規劃指引內容，本項目的最高地積比率為 0.2 倍，而樓高限於 2 層，共 6 米。

1.6 指定工程項目類型

本住宅發展項目是環境影響條例附表 2 第 1 部 P1 項的指明工程項目，屬於在后海灣 1 或 2 號緩衝區內的住宅或康樂發展(新界獲豁免的房屋除外)。

1.7 聯絡人

有關本工程項目的查詢，請聯絡下列人士：

楊秉坤先生，英環香港有限公司，電話 37430788.

2.0 規劃及施行進程

2.1 法定的規劃政策

根據 2005 年 2 月 18 日的米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖，本項目的地點屬「康樂」地帶，任何發展及/或重建項目的面積比率不得超出 0.2，樓宇高度不超過兩層（6 米）。分區計劃大綱圖的註釋，城規會或有可能視乎個別發展或重建建議的優點，放寬面積比率和樓宇高度的限制。

「康樂」地帶的規劃意向是供大眾使用的康樂發展，鼓勵作為動態及 / 或靜態康樂活動和旅遊 / 生態旅遊用途。倘得到城規會的批准，這地帶可作為支持康樂發展的其他用途。

2.2 非法定的規劃政策

城規會在 TPB PG-No. 12B 刊載了非法定的規劃政策，為項目所在的后海灣範圍提供發展指引和土地發展的規劃概念。以下是上述指引內適用於本項目的準則：

- 發展應採取「防患未然」的方法，以保護和保育魚塘目前的生態功能為目的，保持整體后海灣濕地生態系統的完整性。
- 採用「不會有濕地淨減少」的原則來保育現存的連貫魚塘，確保發展範圍內的魚塘之濕地功能不會降低。
- 在濕地緩衝區內需要得到城規會批准的的發展或重建，都要輔以生態影響評估。若發展或重建對濕地保育區有負面影響，該項目將不會得到城規會支持，除非生態影響評估證明負面影響可以利用正面的措施消滅，而項目不會對后海灣帶來額外的污染負擔。
- 鼓勵復修已失去的魚塘或以濕地生境取代目前不理想的發展建議。
- 可移除現有的露天貯物場和港口備用場地的住宅發展和/或於濕地緩衝區內復修濕地的建議，將視乎生態及其它影響的評估是否符合要求，而得到特別的考慮。
- 住宅發展項目須配合周圍的土地用途和郊區環境。

2.3 工程時間表

本項目預計於 2012 年開展，並於 2015/16 年完工。

2.4 相關項目

本項目將會與以下的主要項目有關連：

元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施

- 負責部門：渠務署

- 此項目的環境影響評估報告書 (環境影響評估條例登記號碼: AEIAR-78/2004) 在2004年6月17日經已獲得環保署無條件批准。
- 此項目預計於2009年中開展，至2013年完工。

興建由沙埔村至石上河之單車徑及相關輔助設施

- 負責部門：土木工程拓展署
- 此項目的環境影響評估報告書 (環境影響評估條例登記號碼: AEIAR-133/2009) 在2004年3月13日經已獲得環保署無條件批准。
- 此項目預計於2009年中開展，至2012年完工。

3.0 現有及預計的敏感受體

鄰近本項目的敏感受體主要是附近的住宅，例如竹園村、文苑村、悠美新村、加州花園、加州豪園和錦繡花園。圖二參考目前的分區計劃大綱圖(No. S/YL-MP/6)，說明本項目附近的環境。

從景觀和視覺的角度來看，敏感受體還包括項目地點本身的園景資源和該處的景觀特性。

周圍環境的其他要素包括附近的道路，比如說錦繡大道、悠學路和錦學路以及有關的排水道。

4.0 項目可能對環境的影響

4.1 空氣質素

4.1.1 施工期的影響

在施工期間的物料處理、工地平整、車輛行駛和未鋪路磨蝕，都有可能產生的塵埃。地盤平整和滯後的建築工序亦有可能對附近村落的空氣質素有負面影響。這些影響預計是短暫，可以利用合約條款要求工人遵守良好的工地指引，而大大減低影響。

4.1.2 運作期的影響

項目附近的路段會帶來交通排放。由於本項目的規模小，預計不會導致附近的汽車流量顯著增加，所以本項目對環境的影響將不會超出可接受水平。至於附近的道路隊本項目的影響，會在準備環境影響報告書的階段詳細研究。

其他潛在的空氣污染源頭，如附近工業場所的煙囪排放和排水道的發出的臭味，都會在環境影響評估書闡述。

4.2 噪聲

4.2.1 施工期的影響

施工期間使用的電動機械設備和用具是噪聲的主要來源。由於這些電動機械設備只會在施工期間的部分時間使用，影響將會是短暫，並可以施行有效的控制措施來消滅。

4.2.2 運作期的影響

項目周邊的交通道路網絡或會在運作期帶來噪聲影響，所以評估的時候會根據目前和未來最受項目影響的土地用途，識別有代表性的噪聲敏感受體進行分析。固定的噪聲排放源，如工業場所和附近的泵房都會被納入考慮。

4.3 水質

4.3.1 施工期的影響

工地的流經將會影響水質。負面的影響包括流經增多、水質參數（懸浮固體、酸鹼值、渾濁度）升高、廢油溢漏和廢水產生。施行良好的工地管理可令水質影響減至最低。

4.3.2 運作期的影響

項目的住宅用途將產生城市廢水。發展參數將會用作估計廢水量及其對后海灣的影響。

渠務署的元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施工程將在項目所屬的區內建設污水幹渠，預計 2013 年完成。

4.4 固體廢物

4.4.1 施工期的影響

技術上可行的情況下，地盤的物料將會盡量被重用和回收，因此預計建築廢物量極少。

即使有廢物產生，它們大多會是地盤平整期間挖掘和拆除的建築廢料，其他的廢物包括化學廢物和垃圾。在進行環境影響評估時，實際的廢物量將會根據施工進程表估計。

4.4.2 運作期的影響

由於項目是住宅，預計運作期會有少量的城市廢物產生，廢物會依從恰當的管理程序處理，所以影響很微。

4.5 生態

4.5.1 施工期的影響

建築工程可能會直接和間接地滋擾野生動植物。項目開展前會進行一個為期不少於連續 12 個月的生態基準調查，當中包括旱季和雨季，確定地盤的生境質素、品種和其他生態特性，評估受影響的程度，作為訂立消滅方法的考慮因素。實施適當的地盤規劃和控制措施可將生態影響減至最低水平。

4.5.2 運作期的影響

生態調查預計在 2009 年年中完成，長遠的生態影響評估會以此調查結果作為基準。項目範圍過往的土地用途可參照航空照片和法定圖則，以訂立生態影響消滅措施的形式和需要。

本項目會採用「防患未然」的方法，目的是保護和保育現有魚塘的生態功能，保持后海灣整體的濕地生態系統的完整性。項目會以「不會有濕地淨減少」的原則發展，保育相連的魚塘，確保項目範圍內魚塘的濕地功能不會下降。

住宅的部分需要與周圍的土地用途和地方的鄉村環境兼容。

4.6 文化文物

建築工程有可能導致地下文物和遺存損毀或遺失，失去重要的文化和改變歷史的景觀。挖掘地盤或會壓實和擾亂地面，而影響文化資源。環境影響評估將包括文物影響評估，並查找文化遺址，項目發展和建築期間盡量避免靠近。

4.7 土地污染

4.7.1 施工期的影響

項目地點目前是廢棄的耕地，在過往年間沒有作露天貯物和工場用途，所以土地污染的影響應該不存在。

4.7.2 運作期的影響

項目地點建議用作住宅和濕地保護用途，並不會對土地帶來負面影響。

4.8 景觀和視野

4.8.1 施工期的影響

現有的景觀和視野在施工期間會遭受短暫影響，預計影響來自建築工程和機件和臨時的建築物。

4.8.2 運作期的影響

由於項目地點目前的視覺環境和園景的狀態比較差，相信項目對景觀和視覺造成長遠影響的機會較低。影響的來源僅是層數少的住宅單位和相關建築物（如會所），復修/創造的濕地更可能會對目前的環境帶來正面影響。

5.0 將會執行的環境保護措施

到了環境影響評估的階段，各樣環境影響都會經過詳細調查，建議執行適當的消減措施，以避免影響或把影響降至可接受水平。在施工和運作期間均會安排環境監察，觀察項目範圍的環境情況。下述的消減措施會從設計和施工階段納入本項目，待環境評估完成後，會再加以闡述。

5.1 空氣質素

5.1.1 施工期的影響

項目的承建商須遵守空氣污染管制條例的要求，在建築期執行良好的地盤管理和守則，包括經常灑水、控制車速、蓋好料堆等，減低對敏感受體的影響。

5.1.2 運作期的影響

運作期的空氣質素影響會維持在可接受水平。消減措施的細節和程度將視乎環境評估結果。

5.2 噪聲

5.2.1 施工期的影響

項目的承建商須遵守噪音管制條例的要求，在建築期執行良好的地盤管理和守則，包括工程的時間編排、使嘈吵機器遠離敏感受體、利用靜音器和消聲器、設置消音罩、定期保養設備和儀器等，減低對敏感受體的影響。

5.2.2 運作期的影響

運作期的噪聲影響將會被調查。消減措施的細節和程度將視乎環境評估結果。

一般來說、來自交通的噪音可以一些噪音消減設計來控制，比如交通管理措施、有利環境的規劃設計、在有需要的地方安裝聲音消減圍板。

5.3 水質

5.3.1 施工期的影響

項目的承建商實行水質控制措施時須遵守建築工地的排水渠專業守則 1/94。工地的逕流和污水在棄置前必須妥善儲存和處理。

5.4 建築廢料

5.4.1 施工期的影響

項目的承建商須遵守廢物處置條例，在建築期執行良好的地盤管理和守則，包括重用地物、廢物分類、廢物回收、施行運載紀錄制度，減低對敏感受體的影響。

工地的化學廢物和廢油，主要來自建築活動、車輛、設備維修和隔油器，棄置這些廢物時應嚴格遵守廢物處置(化學廢物)(一般)規例。

5.5 生態

5.5.1 施工期的影響

控制措施會因應生態調查所記錄的品種來設計。一般來說，常用的措施包括用臨時屏障以減低工程活動對生物的滋擾和妥善編排工作時間表來盡量避過候鳥的高峰期。如有敏感的特殊品種，有關的環境參數會在施工期間被監測，以評估負面影響。特殊的品種在施工期間的數量和種類都會被監察。

如果沒法避免因發展所致的生境損失，作出的賠償時會考慮周遭的生態環境，盡量減少滋擾生態資源。

施工期間亦會於受保護地方，就地面水的水平和化學性質（如鹽度、酸鹼值、生物需氧量、溶解氧和氨含量）進行監測。

5.5.2 運作期的影響

建築範圍和毗連濕地之間會維持一些緩衝設計/元素，以減低對濕地的滋擾。住宅地方會施行良好的管理和保養守則，保護濕地生境（或生境的動物和植物）。住宅的逕流會被引流至遠離濕地的地方，避免污染。生態影響消滅措施的細節和程度會在環境影響評估的階段分析，屆時生態調查亦會完畢。如有特殊品種的話，將會在運作期繼續定期檢測，研究它們在施工期後到復修濕地的使用水平。

復修濕地的水塘沉積物、水質參數（比如溫度、酸鹼值、鹽度、渾濁度和溶解氧）和水樣本會被收集，作為環境監測計劃的一部分，監察生境是否得到妥善保養。

5.6 文化遺物

項目地盤周邊的資料會被仔細查究，找出文化遺物的位置，盡量避免影響它們。如果直接影響是無可避免，施工前會想把在有關位置小心挖掘及在施工期進行考古監察。

5.7 土地污染

本項目地點的土地預期不會有污染。如若工人要接觸一些懷疑受污染的物料，必須先穿上保護衣物。污染的物料需被清除，並適當地棄置，物料被搬離工地前必須蓋上。

5.8 景觀和視野

5.8.1 施工期的影響

施工期間的景觀和視野影響可以利用一下方法來減低：

最佳的設計佈局 – 研究期間會考慮多個設計方案，將景觀和視覺的影響盡可能減低。

保留有價值的園景資源 – 在項目地點找到的園景資源會盡量保留並加以利用。

良好的建築守則 – 調節工作時間、縮短施工期和避免將物料移離工地的方法，都有助減低建築期的景觀和視覺影響。

樹木保護 – 保護在工地內外保留的樹木，以免它們受機器損壞，避免在樹的根部附近傾倒物料或壓緊附近的泥土。

樹木移植 – 受項目發展影響的樹木會被移植到項目地點內的其他地點或附近合適的地方。移植可行與否關乎多個因素包括樹木的體積、健康、品種以及地勢狀況。移植樹木的準備時間（最少 3 個月）必須充分。

項目附近的景觀和視野特點也可以納入房屋的設計。施工期間需進行實地考察。消滅措施應納入項目建築合約的條款，實施的情況需根據環境管理和檢測程序監察。

5.8.2 運作期的影響

景觀和視野影響的消滅方法將包括：

補償具觀賞性及濕地種類的景觀 – 建立水體及種植具觀賞及生態價值的植物將可以緩解因現存植物消失對景觀所帶來的影響。

掩蔽種植 – 在項目邊界四周種植稠密的樹木可以幫助遮護本項目對鄰近視覺敏感受體的影響。

建築物的外觀處理 – 住宅的外觀設計採用適當的色彩造形處理會減低其視覺影響。

屏障的種植美化和生態、顏色組合、建築物料的表面質感，房屋的設計會考慮這些因素，確保項目發展與景觀環境相容。

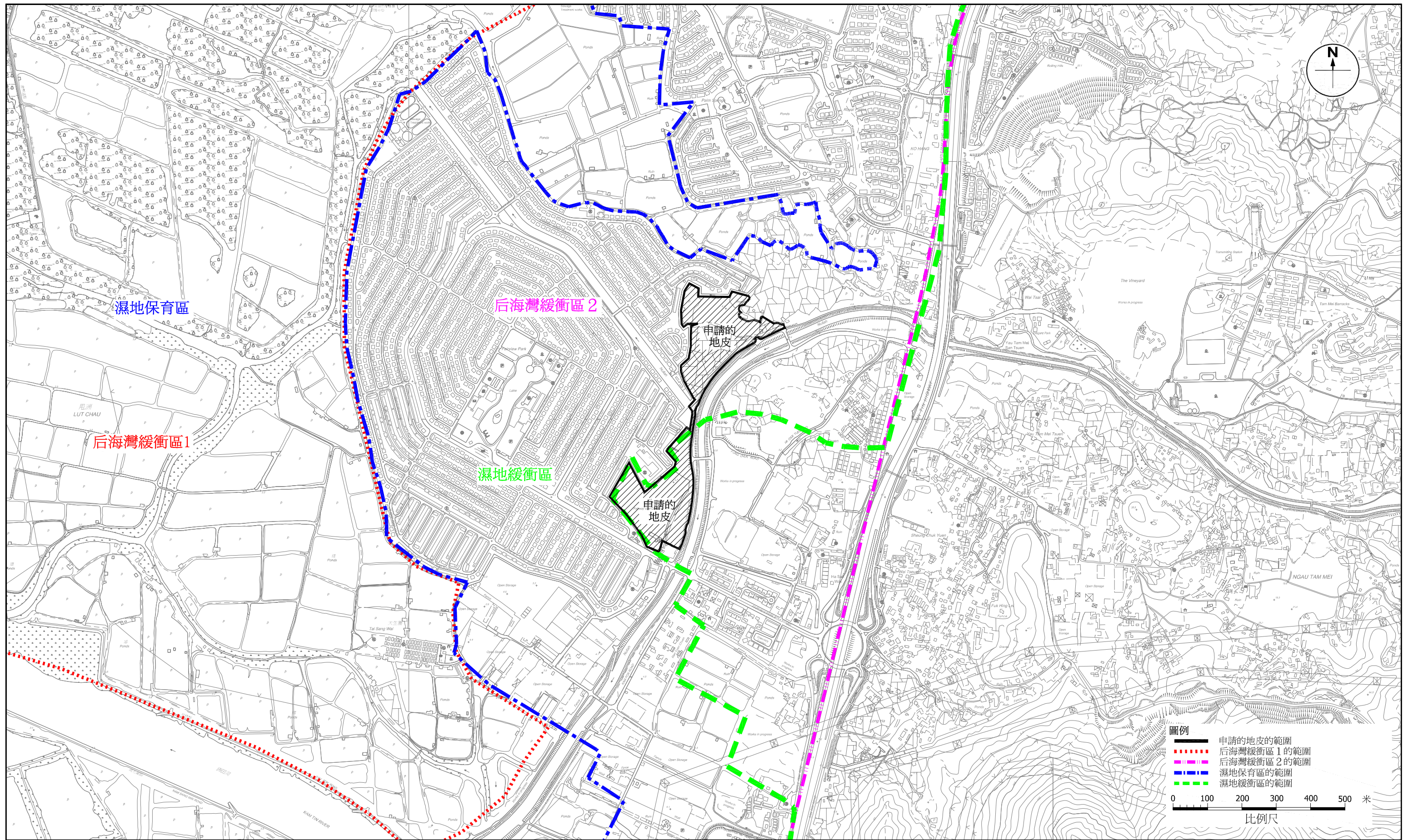
景觀和視野影響消滅措施的細節和程度會在環境影響評估的階段分析，而且這些措施應盡早在項目發展的初期與房屋的設計配合。

6.0 引用已獲批准的環評報告

興建由沙埔村至石上河之單車徑及相關輔助設施 (環境影響評估條例登記號碼: AEIAR-133/2009).

元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施 2 期 (環境影響評估條例登記號碼: AEIAR-78/2004).

附圖



圖： 1

標題： 項目的位置圖

工程項目： 新界元朗DD104多個地段「康樂」地帶內的住宅發展

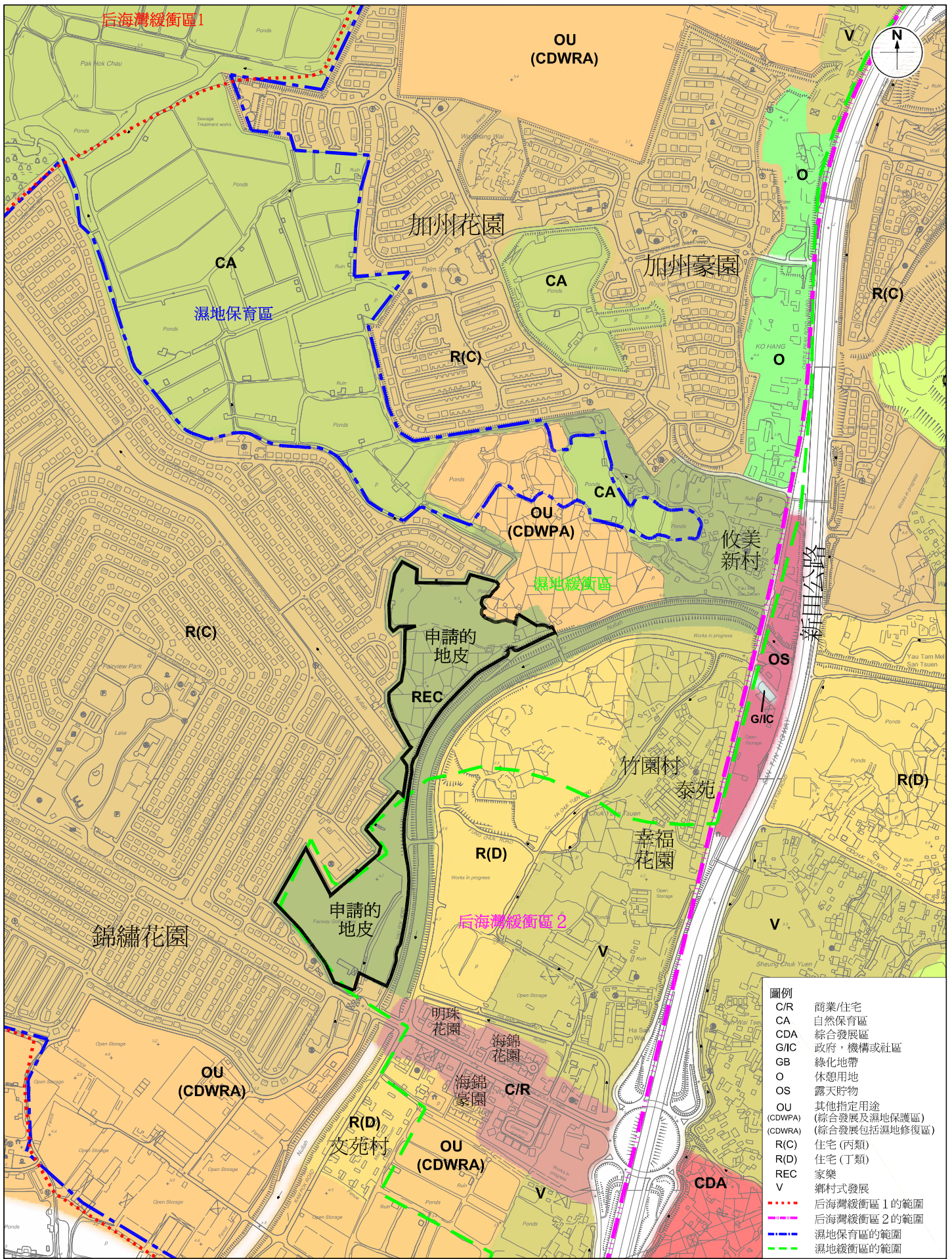
ENVIRON

畫圖： SL

核對： PS

修訂： 1.0

日期： 2009年4月



圖： 二

標題：

申請的地皮和周邊地方現有的土地用途地帶

(來源：米埔及錦繡花園 分區計劃大綱圖，編號YL-MP/6，零五年二月十日版本及牛潭尾 分區計劃大綱圖，編號YL-NTM/12，零六年十二月十五日版本)

工程項目：新界元朗DD104多個地段「康樂」地帶內的住宅發展

ENVIRON

畫圖： SL

核對： PS

修訂： 1.0

日期： 2009年4月