
新界元朗米埔錦墾路以東
丈量約份第 104 約多個地段和
鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目

工程項目簡介

發展商
安鈞有限公司

編寫單位
英環香港有限公司

日期
2009 年 8 月

參考編號
R0598_V1.2

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\HENKPRRDEI01\Project Profile\R0598V1.2chi.doc

目錄

	頁數
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 工程時間表.....	3
2.2 相關項目.....	3
3.0 周邊環境的主要元素.....	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.....	8
4.7.1 施工期的影響.....	8
4.7.2 運作期的影響.....	8
4.8 景觀和視覺.....	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
5.3.2	運作期的影響.....	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	景觀和視覺.....	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

新界元朗米埔錦壘路以東丈量約份第 104 約多個地段和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目（下文簡稱「項目」）

1.2 工程項目的宗旨和性質

本項目的範圍包丈量約份第 104 約內的多個地段，總用地面積約為 38,000m²。項目的周圍有錦壘路、豐竹路、下竹園路和下新圍路，用地被附近已建和待建的住宅項目環繞。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「住宅(丁類)」用途地帶。簡單來說，這「住宅(丁類)」用途地帶的規劃意向是鼓勵以低層和的低密度的住宅發展項目來提升現有的臨時建築。

1.3 倡議者

安鈞有限公司。

1.4 項目的位置

項目位於已建成的牛潭尾主要排水道以東，新田公路和青山公路潭尾段以西。該地點的北面是豐竹路，南面是下新圍路（圖二）。

從項目的地點向西和北面伸展，越過上述排水道的位置，均屬於住宅地帶，當中包括現有的幾個住宅項目，例如錦繡花園。

環境影響評估條例界定后海灣緩衝區 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「住宅(丁類)」用途地帶，可作低層數和低密度住宅發展項目，總用地面積約為 38,000m²。

根據有關的法定大綱圖則，本發展項目的最高地積比率為 0.2 倍，而樓屋限制為 2 層（6 米）。分區計劃大綱圖的註釋亦指出，城規會將按個別發展或重建計劃的情況，考慮略微放寬上述的規劃限制。

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

根據 2005 年 2 月 18 日的米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖，本項目的地段屬於「住宅(丁類)」用途地帶，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亦指出，城規會按個別發展計劃在規劃上優越之處，考慮略微放寬上述的規劃限制。

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

在本項目的地段內的多個指定範圍，曾經就個別住宅發展或商業用途向城市規劃委員會提交規劃申請並在有條件下獲得批准。這些獲批准的規劃申請包括：

- 申請編號：A/YL-MP/55, 獲得批准日期：1999年8月13日, 申請用途：低密度住宅發展連附屬會所及康樂設施 (房子幢數：26);
- 申請編號：A/YL-MP/110, 獲得批准日期：2003年1月17日, 申請用途：擬議住宅發展 (房子幢數：74) (部份申請範圍坐落於本項目的範圍內);
- 申請編號：A/YL-MP/136, 獲得批准日期：2005年1月14日, 申請用途：擬議低層數和低密度住宅發展連附屬會所及康樂設施 (房子幢數：26);
- 申請編號：A/YL-MP/156, 獲得批准日期：2006年11月3日, 申請用途：擬議屋宇連附屬會所及康樂設施 (房子幢數：26);
- 申請編號：A/YL-MP/148-1-4, 獲得批准日期：2005年至2007年, 申請用途：擬議臨時露天私家車停車場用作舊車展覽;
- 申請編號：A/YL-MP/176, 獲得批准日期：2009年6月19日, 申請用途：臨時[商店及服務行業(園藝店、金魚店、衣服店及汽車維修代理)]的用途;

在本項目的地段內的多個範圍，曾被考慮及獲得批准用作住宅發展或臨時商業用途。

2.1 工程時間表

本項目預計於 2013 年完工。

2.2 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 周邊環境的主要元素

周圍環境的要素包括附近的道路，比如說悠壘路和錦壘路以及有關的排水道，以及周邊的地區性道路例如下新圍路（項目的東面）和豐竹路（項目的北面）。

鄰近本項目的空氣、噪音及視野敏感受體主要是附近的住宅，包括竹園村、泰苑、幸福花園、文苑村和錦繡花園。項目地點以南的錦繡大道兩旁還有多個住宅發展。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。

水質及植物敏感受體還包括項目範圍內的水體和園景資源，以及該處和周邊經過城市化的景觀特性。

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而影響空氣質素。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和守則，把影響減至最低。

4.1.2 運作期的影響

項目附近的路段會帶來車輛廢氣排放。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。與項目有關的空氣影響沒有引起關注（於本項目向城市規劃委員會提交根據條例第 16 條的文件期間），至於附近的道路對本項目的影響，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中研究。

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

工地的徑流將會影響水質。負面的影響包括徑流量增多、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

建築工程可能間接地滋擾野生動植物。項目開展前會進行生態基準調查，確定地盤的生境質素、品種和其他生態特性。

在本簡介的第 2.0 部分曾提到，在本項目的地段內，有多個範圍曾向城市規劃委員會提交規劃申請用作住宅發展或臨時商業用途並獲得批准。在考慮這些住宅發展規劃申請時，生態影響已被考慮在內並沒有提及需要特別的關注。另外，在本項目的地段的北面用地曾獲城市規劃委員會批准用作跳蚤市場並以石屎鋪蓋整個用地；而南面用地則獲城市規劃委員會批准用作商業用途。就以上的考慮因素，項目本址的生態價值相對較低，建議在項目開展前，進行一個為期 4 個月的生態基準調查以評估受影響的程度，並作為在有需要的情況下，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

生態影響評估會以生態基準調查的結果作為基準。從目前的狀況看來，預計 4 個月的生態調查已經足以了解該處的環境。雖然項目範圍內有池塘，但目前的狀況已受污染和被騷擾。

漁農自然護理署亦（於本項目向城市規劃委員會提交根據條例第 16 條的文件期間）曾經表示過該處沒有生態的保育價值。除了生態調查的結果，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。

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

項目地點目前部分是空置的土地，南面有兩個受滋擾和污染的水塘，環境評估會詳細研究，調查土地污染的範圍和程度。

4.7.2 運作期的影響

項目地點建議用作住宅用途，並不會對土地帶來負面影響。

4.8 景觀和視覺

4.8.1 施工期的影響

現有的景觀和視覺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

影響的來源或會來自項目的低層數的住宅單位和相關建築物，只要執行適當的環境保護措施，相信項目對景觀和視覺造成長遠影響是可接受的。長遠來說，項目有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，建議執行適當的消滅措施，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。下述的消滅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。消滅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。消滅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用一些噪音消滅設計來控制，比如採用有利環境的規劃設計（以耐噪音的外牆設計）和在有需要的地方安裝聲音消滅圍板。

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。工地的徑流和污水在棄置前必須妥善儲存和處理。

5.3.2 運作期的影響

渠務署將在項目所屬的區內建設污水幹渠，預計 2013 年完成，屆時本項目產生的污水會被接駁之公共污水系統。

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，包括重用工地物料、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，常用的措施包括使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損失任何棲息地，則會考慮在周遭地段尋找合適地點作為補償，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

建築範圍會維持一些緩衝設計/元素以減低滋擾。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。

5.6 文化遺物

項目地點沒有涉及文化遺物的事項（參考本項目向城市規劃委員會提交根據條例第 16 條的文件期間的評估），因此預計項目不會對文化遺物有潛在影響，屆時在環境評估階段會進行進一步調查確定。

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 景觀和視覺

5.8.1 施工期的影響

施工期間的景觀和視覺影響可以利用以下方法來減低：

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覺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

景觀和視覺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。

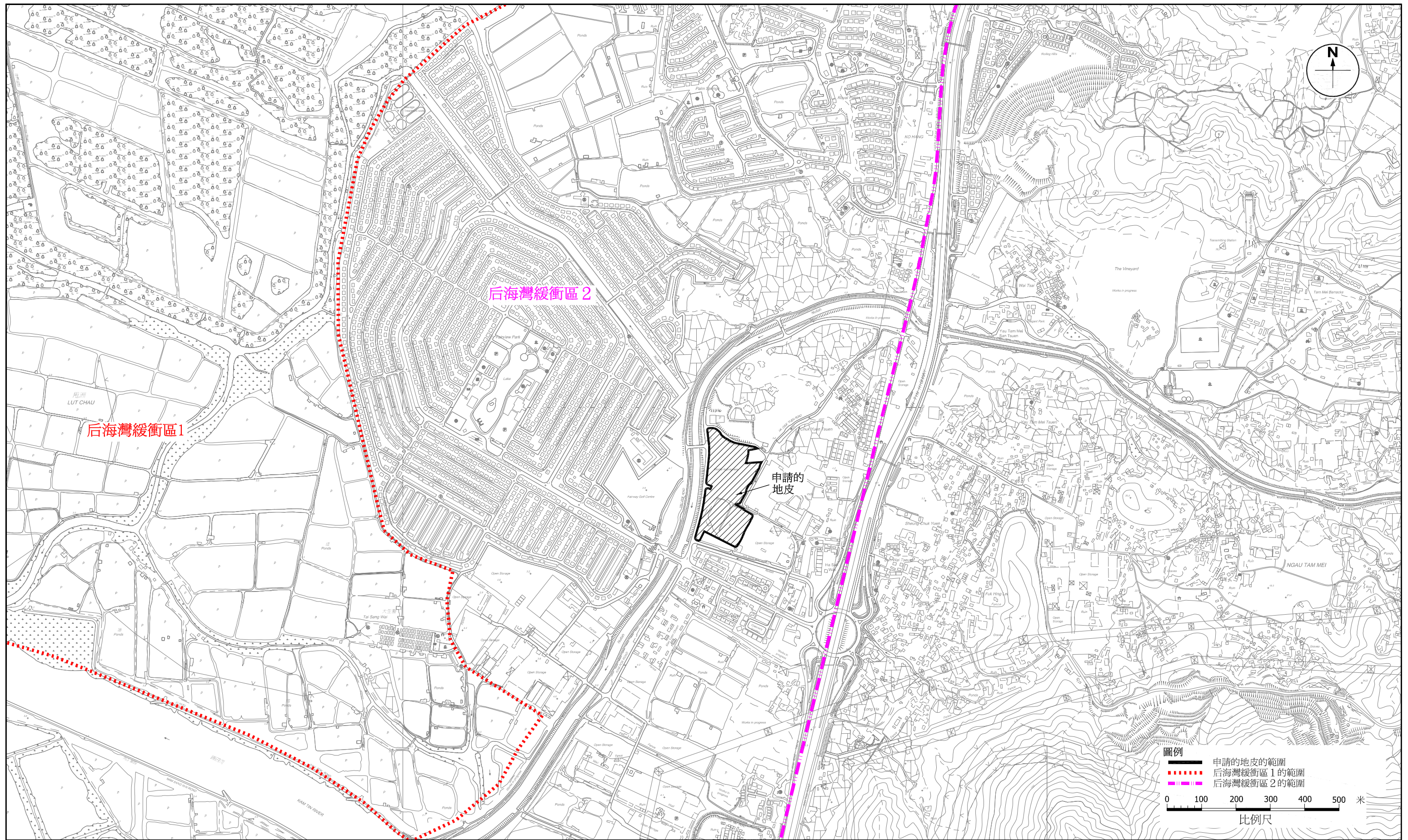
景觀和視覺影響消滅措施的細節和程度會在環境影響評估的階段分析，而且這些措施應盡早在項目發展的初期與房屋的設計配合。

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： 新界元朗米埔錦墾路以東DD104多個地段和鄰近政府土地的低密度住宅發展項目

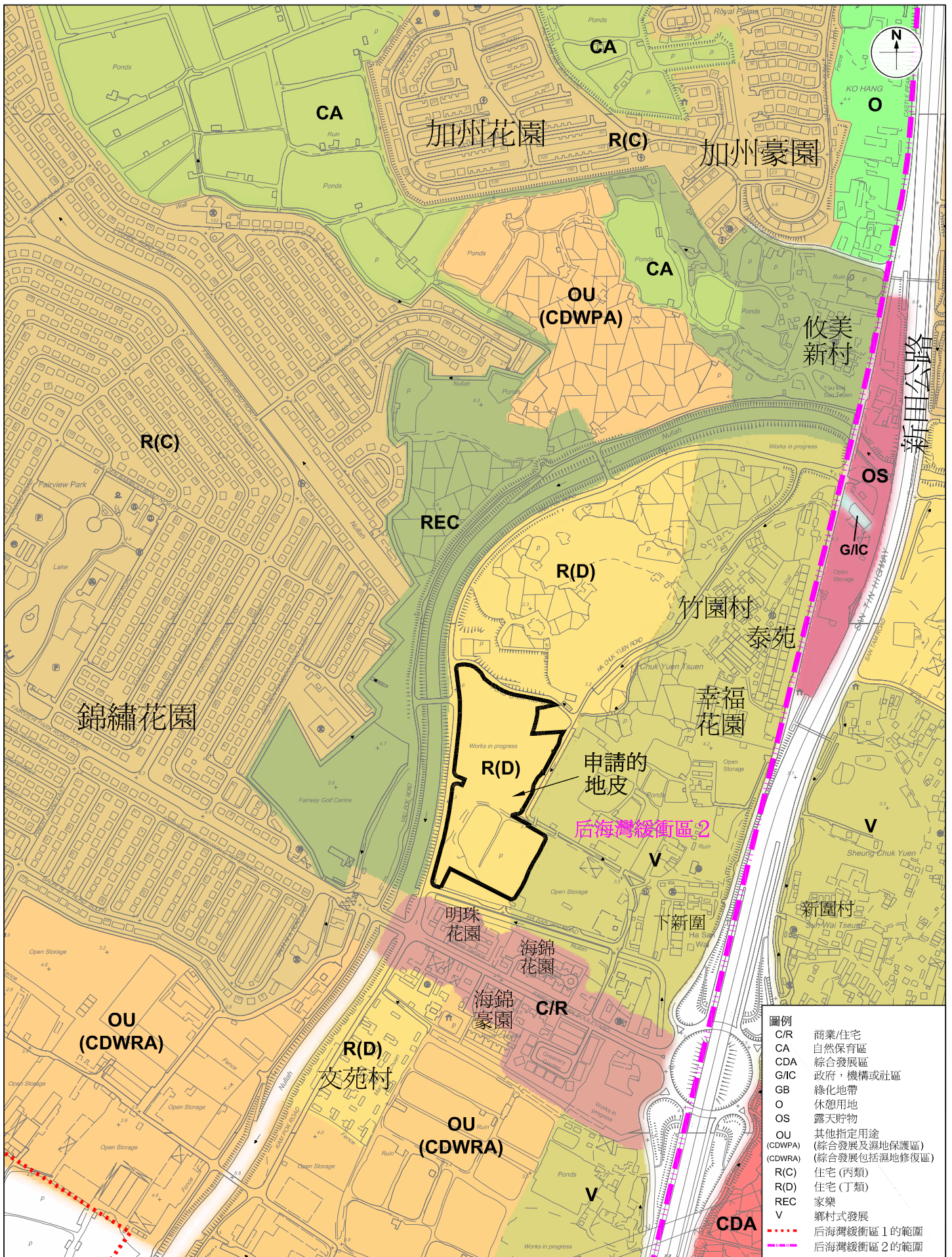
ENVIRON

畫圖： SL

核對： PS

修訂： 1.0

日期： 2009年6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：新界元朗米埔錦學路以東DD104多個地段和鄰近政府土地的低密度住宅發展項目

ENVIRON

畫圖： SL

核對： PS

修訂： 1.0

日期： 2009年6月