

申請人

皆才有限公司

撰寫人

英環香港有限公司

元朗錦壘路丈量約份第 104 約多個地段和毗連政府土地「住宅 (丙類)1」地帶
擬議住宅發展

工程項目簡介

協作單位

艾奕康有限公司

奧雅納工程顧問

雅邦規劃設計有限公司

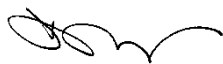
日期 29/07/2026

撰寫人 Crystal Lui *et al.*
助理環境顧問



簽署

批准人 David Yeung
董事總經理



簽署

項目參考編號 SHKFVPRDEI02

文件編號 R9877_v2.6_Project Profile_chin_final.docx

未經英環香港有限公司書面許可，不得以任何形式或任何電子、機械、照相、錄音或其他方式複製或傳播本文件的任何部分，或將其存放在任何性質的檢索系統中。如需申請請向英環香港有限公司（香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 21 樓）提出申請。

Disclaimer: This report is made on behalf of Ramboll Hong Kong Ltd. No individual is personally liable in connection with the preparation of this report. By receiving this report and acting on it, the client or any third party relying on it accepts that no individual is personally liable in contract, tort or breach of statutory duty (including negligence).

免責聲明：本工程項目簡介同時提供中文和英文版本。如有任何內容上的差異，請以英文版為準。

英環香港有限公司

香港灣仔告士打道 56 號
東亞銀行港灣中心 21 樓

電話： (852) 3465 2888
傳真： (852) 3465 2899
電郵： hkinfo@ramboll.com

Q:\Projects\SHKFVPRDEI02\04 Deliverables_EIA\01 Project Profile\03 text\R9877_v2.6_Project Profile_chin_final.docx

目錄

	Page
1. 基本資料	1-1
1.1 工程項目名稱	1-1
1.2 工程項目的目的及性質	1-1
1.3 工程項目倡議人名稱	1-1
1.4 工程項目的位置、規模及歷史	1-1
1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目數目和種類	1-2
1.6 聯絡人姓名和電話號碼	1-2
2. 規劃大綱及計劃的執行	2-1
2.1 工程項目的規劃及執行	2-1
2.2 工程項目的時間表	2-1
2.3 與其它工程項目的關連	2-1
3. 周圍環境的主要元素	3-1
3.1 空氣質素	3-1
3.2 噪音	3-2
3.3 水質	3-2
3.4 生態	3-2
3.5 漁業	3-3
3.6 景觀及視覺	3-3
3.7 土地污染	3-4
3.8 文化遺產	3-4
4. 對環境可能造成的影響	4-1
4.1 施工階段	4-1
4.2 營運階段	4-3
5. 納入設計中的環保措施	5-1
5.1 施工階段	5-1
5.2 營運階段	5-4
5.3 環境影響的嚴重程度、分佈和持續時間，以及進一步影響	5-6
6. 使用先前已獲批准的環評報告	6-1

附表

表 3.1	具代表性的空氣敏感受體	3-1
表 3.2	具代表性的噪音感應強的地方	3-2
表 3.3	評估範圍內魚塘的狀況及面積（公頃）	3-3
表 6.1	與本工程项目性質相似的已獲批准的環評報告	6-1

附圖

附圖 1.1 工程項目地點

附圖 1.2 工程項目範圍及周邊地區

附錄

附錄 1.1 前規劃申請的指示性佈局

附錄 1.2 城市規劃委員會信函

1. 基本資料

1.1 工程項目名稱

- 1.1.1 元朗錦墾路丈量約份第 104 約多個地段和毗連政府土地「住宅（丙類）1」地帶擬建住宅發展（以下簡稱「本工程項目」）。

1.2 工程項目的目的及性質

- 1.2.1 本工程項目包括綜合住宅發展。主要用途包括中密度住宅、住客會所、政府、機構及社區設施、幼稚園、零售設施、交通停車處設施以及景觀池塘等。本工程項目的位置已顯示於附圖 1.1。
- 1.2.2 本工程項目於 2009 年 5 月 18 日取得了一份環境影響評估研究概要（環評研究概要）（環評研究概要編號：ESB-204/2009）（以下簡稱「前研究概要」），惟其後因項目界線有所調整，項目倡議人亦對發展方案及區內基建配套進行全面檢討，以配合在元朗北部都會區規劃環境的轉變，故前研究概要發出後，環評研究並未隨即展開。
- 1.2.3 鑑於上述情況，以及經修訂的《環境影響評估條例》（第 499 章）（《環評條例》）以及《環境影響評估程序的技術備忘錄》（《技術備忘錄》）已於 2023 年 6 月 30 日生效，本工程項目的倡議人現申請一份新的環評研究概要，以確保即將進行的環評研究能夠基於最新的項目界線和按照修訂後的《環評條例》及《技術備忘錄》中的最新要求來進行。
- 1.2.4 本工程項目簡介的目的是根據經修訂的《環評條例》為擬建的本工程項目申請一份新的環評研究概要。針對本工程項目相關的詳細環境影響評估將在後續的環評研究階段進行。

1.3 工程項目倡議人名稱

- 1.3.1 皆才有限公司。

1.4 工程項目的位置、規模及歷史

- 1.4.1 本工程項目目前在《米埔及錦繡花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（以下簡稱分區計劃大綱圖）中劃作「住宅（丙類）1」地帶。本工程項目位於牛潭尾主要排水道以南及以東，並位於新田公路和青山公路-潭尾段以西。本工程項目範圍的北面和西面緊鄰上述的排水道及錦墾路，其東面與下竹園路及「鄉村式發展」地帶（包括竹園村、泰苑小築及幸福花園）相鄰，南面則為豐竹路。本工程項目的位置和周邊環境已顯示於附圖 1.1。
- 1.4.2 本工程項目涵蓋元朗丈量約份第 104 內的多個地段及毗鄰元朗錦墾路的政府土地。本工程項目包括了一個佔地約 6.8 公頃的可發展區（見附圖 1.2）。主要用途包括中密度住宅、住客會所、政府、機構或社區設施（包括長者鄰舍中心）、幼稚園、零售設施、交通停車處設施以及景觀池塘等。此外亦擬議在本工程項目範圍的地底建設一座污水泵房及其相關的污水渠，以及局部道路交界處改善工程，包括位於本工程項目主入口附近的一條支路及錦墾路（一郊區公路）。在該區污水渠未駁通之前，本工程項目將不會入伙。上述擬議污水泵房及局部道路交匯處改善工程的位置已顯示於附圖 1.1 及附圖 1.2 供參考，具體工程將視乎後續的詳細設計而訂。
- 1.4.3 本工程項目地點及其周邊地區本為鄉郊用途。該土地曾用作農田，現已荒廢。本工程項目範圍目前主要為草地，並有少量植林及蘆葦床。
- 1.4.4 本工程項目與早前根據《城市規劃條例》第 12A 條申請並已於 2025 年 7 月 4 日獲城市規劃委員會同意的規劃申請編號 Y/YL-MP/10（以下簡稱「前規劃申請」）相關。前規劃申請提出的建議發展方案已顯示於附錄 1-1 供參考，本工程項目的擬議發展參數將視乎後續的詳細設計而訂。本工程項目於上述前規劃申請期間已進行了全面的調查和評估，並提出相應的緩解措施（參見附錄 1-2 - 城市規劃委員會信函）。其後，已納入反映已獲同意的第 12A 條申請（編號：Y/YL-MP/10）所作修訂的《米埔及錦繡花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》，已根據《城市規劃條例》第 5 條於 2026 年 3 月 6 日展示以供公眾查閱。經適當評估本工程項目的各個技術範疇後，本工程項目預計不會對環境造成不能克服的影響。本工程項目將根據最新發展建議於環評階段更新相關的調查及評估內容。本工程項目所產生的污水將會排放至錦墾路已規劃的污水渠中。該已規劃的污水渠將沿現有錦墾路和壘圍南路接駁至現有的南生圍污水泵房。根據上述前規劃申請及其污水影響評估，已獲同意在南生圍污水泵房保留 1,973 立方米/天的污水處理能力（平均旱季流量）。根據上述前規劃

申請所提交的排污影響評估, 在採取以上污水處理設施後本工程項目預計不會對污水系統造成不能克服的影響。根據以上所述, 本工程項目擬議發展的實際參數將會視乎環評研究階段, 並預期來自本工程項目的估計污水量將有所增加。環評研究階段將更新污水影響評估及如有需要將建議緩解措施, 並確保不會因此帶來負面影響。

1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目數目和種類

- 1.5.1 本住宅發展項目是《環境影響評估條例》（第 499 章）附表 2, 第 1 部, 第 P.1 項的指定工程項目, 即是「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)」, 其建造和營運須取得環境許可證。

1.6 聯絡人姓名和電話號碼

- 1.6.1 有關本工程項目的查詢可聯絡:
呂美恩小姐, 英環香港有限公司, 電話: 3465 2888.

2. 規劃大綱及計劃的執行

2.1 工程項目的規劃及執行

2.1.1 本工程項目將由皆才有限公司聯同其顧問及承建商進行項目規劃、執行及建造。

2.2 工程項目的時間表

2.2.1 本工程項目工程暫定最快於 2027 年稍後開始建造工程，並於 2031 年稍後完成和營運。

2.3 與其它工程項目的關連

2.3.1 本工程項目有可能與以下已知及已批准或規劃中的主要工程項目有相互影響：

- 元朗沙埔公營房屋發展之工地平整和基礎建設工程 (B875CL)
- 北環綫項目 (AEIAR-259/2024)
- 牛潭尾地區發展 (AEIA-271/2025)
- 牛潭尾濾水廠擴建工程（擬議的供水管道）(AEIAR-262/2024)
- 擬建的北都公路 - 新田段 (EIA-322/2026)
- 毗鄰攸美新村綜合發展及濕地保護計劃 (AEIAR-189/2015)
- 新界元朗丈量約份第 104 約內多個地段「康樂」及「住宅（丙類）」地帶內之住宅暨休閒康樂發展 (AEIAR-182/2014)
- 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 (AEIAR-205/2017)
- 建立三寶樹濕地保育公園

2.3.2 以上為同期進行的工程項目的初步清單，並將在進行環評研究時檢視及確定。視乎環評研究階段同期進行的工程項目有關資訊的可用性和適當性，環評研究會評估這些工程項目於施工及營運階段所產生的累積影響。

2.3.3 以上工程項目部份已經獲得批准，其他工程項目則仍需進行相關的環評研究工作、規劃申請、公共工程程序等才能實施。預計已知同期進行的工程項目將會根據相關流程和程序以評估其建造及營運時所產生的環境影響，亦會建議及實施適當的緩解措施以確保相關環境影響得到控制。

3. 周圍環境的主要元素

3.1 空氣質素

3.1.1 本工程項目位於錦墾路旁，周邊主要為現有或已規劃的住宅用途，例如東北面及東面的攸美新村、竹園村及幸福花園，跨越牛潭尾水道，位於本工程項目西面及西南面的攸墾路簡約公屋及錦綉花園，以及南面位於住宅（丁類）地帶的擬議住宅發展根據《城市規劃條例》第 12A 條申請並已於 2026 年 7 月 10 日獲城市規劃委員會局部同意的規劃申請編號 Y/YL-MP/11。本工程項目邊界的 500 米評估範圍內潛在的現有及已規劃的空氣污染排放源包括附近道路網絡的車輛廢氣排放，例如攸墾路、錦墾路、下竹園路、青山公路一潭尾段、新田公路、下新圍路及現有和已規劃的公共交通交匯處、巴士/小巴總站、重型貨車和旅遊巴士停車場等，並將在環評研究作進一步查找及檢視。在 2025 年 2 月進行的考察中，本工程項目邊界的 500 米評估範圍內未有發現有煙囪，環評研究將對此作進一步檢視。本工程項目邊界的 500 米評估範圍內附近的池塘及牛潭尾水道，其任何潛在的氣味影響將在環評研究中進一步檢視。環評研究將針對空氣污染排放源進行確認，以查找所有潛在的現有及已規劃的排放源，並進行相關評估。環評研究中亦會考慮及分析累積空氣質素影響。

3.1.2 **表 3.1** 中顯示了最接近本工程項目邊界以及本工程項目內的具代表性的空氣敏感受體。此表僅為初步資料，環評研究將會依照當時實際情況去檢視和評估現有、已落實和已規劃的空氣敏感受體，以應對任何現場變更。

表 3.1 具代表性的空氣敏感受體

描述	土地用途	現有/已規劃的
潭尾下竹園路 260 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 261 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 251 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 253 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 257 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 210 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 216 號	村屋	現有
幸福花園第 9 座	住宅	現有
幸福花園第 1 座	住宅	現有
錦綉花園、文苑村	住宅	現有
潭尾下竹園路 348 號和 437 號	村屋	現有
下新圍村、新圍村、華安苑	村屋/住宅	現有
首譽、御翠園、海錦花園	住宅	現有
攸美新村	村屋	現有
竹園村 161 至 163 號（樂恒扶康院）	殘疾人士院舍	現有
已規劃的發展項目 (AEIAR-189/2015)	住宅	已規劃的
已規劃的發展項目 (AEIAR-182/2014 / Y/YL-MP/7 & Y/YL-MP/8/ A/YL-MP/413 *)	住宅	已規劃的 /現有*
已規劃的發展項目 (AEIAR-205/2017 / Y/YL-MP/11)	住宅	已規劃的
本工程項目中的住宅單位	住宅	已規劃的
備註：* 相關地點亦為政府核准的簡約公屋項目（3 層），申請編號為 A/YL-MP/413，僅作臨時用途。		

3.2 噪音

- 3.2.1 表 3.2 初步顯示了最接近本工程項目邊界以及本工程項目內的具代表性的噪音感應強的地方。環評研究將會依照當時實際情況去檢視和評估現有、已落實和已規劃的噪音感應強的地方。相關噪音評估工作將在環評研究進行。

表 3.2 具代表性的噪音感應強的地方

描述	土地用途	現有/已規劃的
潭尾下竹園路 260 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 261 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 251 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 253 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 257 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 210 號	村屋	現有
潭尾下竹園路 216 號	村屋	現有
幸福花園第 9 座	住宅	現有
幸福花園第 1 座	住宅	現有
錦綉花園、文苑村	住宅	現有
潭尾下竹園路 348 號和 437 號	村屋	現有
下新圍村、新圍村、華安苑	村屋/住宅	現有
首譽、御翠園、海錦花園	住宅	現有
攸美新村	村屋	現有
竹園村 161 至 163 號（樂恒扶康院）	殘疾人士院舍	現有
已規劃的發展項目（AEIAR-189/2015）	住宅	已規劃的
已規劃的發展項目 （AEIAR-182/2014 / Y/YL-MP/7 & Y/YL-MP/8/ A/YL-MP/413 *）	住宅	已規劃的 /現有*
已規劃的發展項目 （AEIAR-205/2017 / Y/YL-MP/11）	住宅	已規劃的
本工程項目中的住宅單位	住宅	已規劃的

備註：* 相關地點亦為政府核准的簡約公屋項目（3 層），申請編號為 A/YL-MP/413，僅作臨時用途。

3.3 水質

- 3.3.1 本工程項目邊界的 500 米評估範圍內於施工及營運階段的潛在水質敏感受體包括現有的明渠/排水道、池塘和河道。根據《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》，有一個「自然保育區」剛剛位於本工程項目的評估範圍內的西北面，其位置可見於附圖 1.2。此外，規劃中的三寶樹濕地保育公園位於本工程項目以北（約 90 米），該區域同樣屬水質敏感受體。環評研究會進一步去檢視和確認所有會受到本工程項目影響的潛在水質敏感受體例如其他池塘、明渠及水道。環評研究亦會進行有關水質影響評估及建議緩解措施。
- 3.3.2 本工程項目的景觀池塘於其建造期間將為工地的一部分，因此不是一個水質敏感受體。當景觀池塘投入運作後，其將會是一個水質敏感受體。

3.4 生態

- 3.4.1 本工程項目位於「后海灣 2 號緩衝區」之內，但在「后海灣 1 號緩衝區」之外。「拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地」位於本工程項目以北（約 320 米）。「米埔內后海灣拉姆薩爾濕地」距離本工程項目約 1.2 公里。規劃中的三寶樹濕地保育公園位於本工程項目以北約 90 米處。分區計劃大綱圖中的「自然保育區」略微涵蓋在 500 米評估範圍內。
- 3.4.2 如第 1.4.4 節所述，本工程項目的前規劃申請已獲批准，並已進行實地調查。本工程項目範圍目前主要為草地，並有少量植林及蘆葦床。
- 3.4.3 本工程項目外的生境主要包括已發展地區（錦綉花園、加州花園、攸學路簡約公屋用地）、魚塘（位於錦綉花園以北）、排水渠（如牛潭尾水道）、植林、農地、草地/灌叢等。環評研究將對周邊生境的位置及性質，以及可能受本工程項目影響的生境作進一步檢視及評估。

3.5 漁業

- 3.5.1 本項目透過文獻回顧及於 2026 年 6 月進行實地考察，以核實評估範圍內的魚塘狀況及相關漁業活動。根據現有資料，項目範圍內並無魚塘或水產養殖活動。本項目範圍以外 500 米的評估範圍內則有共 36 個魚塘，包括位於牛潭尾排水道對面，錦綉花園與加州花園之間的魚塘、毗鄰下新圍路的魚塘，以及位於新潭路以東的魚塘。緊鄰項目南面的池塘為防洪滯洪池，並非漁業資源；而毗鄰簡約公屋用地的塘則為「毗鄰攸美新村綜合發展及濕地保護計劃」（AEIAR-189/2015）所設立的臨時補償濕地，亦非漁業資源。評估區內魚塘的狀況及面積概述於表 3.3。

表 3.3 評估範圍內魚塘的狀況及面積（公頃）

魚塘類別	漁業狀況	魚塘數目		面積(公頃)	
		項目範圍內	項目範圍外	項目範圍內	項目範圍外
運作中的魚塘	有商業養殖活動	0	7 ¹	0	3.84
閒置魚塘	目前無商業養殖活動及管理	0	24 ²	0	4.14
其他塘	用作非商業養殖用途	0	5 ³	0	2.20
總計	—	0	36	0	10.18

3.6 景觀及視覺

- 3.6.1 本工程項目鼓勵淘汰在景觀及視覺環境中不協調的土地用途。本工程項目當地景觀環境及資源已因人類活動而遭受高度干擾。
- 3.6.2 本工程項目現為一片空置、開放的土地，絕大部分由自生草本植物覆蓋。部分樹木分佈於本工程項目的西北面和東南面的邊界。本工程項目毗鄰牛潭尾水道的一片植被。根據先前已獲核准的規劃申請，未有發現受保護樹種、古樹名木或具特別價值的樹木。於錦繡路及攸堅路沿路亦有植被及樹木分佈。於本工程項目的評估範圍內可見一些景觀特色區域，例如池塘及劃為「保育區」的地帶。就位於下竹園路對面的土地範圍而言，根據先前獲批准的規劃申請，並無發現受保護樹種、古樹名木或具特殊價值樹木。然而，本工程項目的範圍其後已按照本工程項目最新的界線擴大。新增的範圍現有植被覆蓋，但由於現階段受場地通道的限制，未能確認該新增範圍內是否存在具特別價值的樹木或水道。因此，本工程項目可能對具有特色 / 獨特資源景觀造成直接影響。景觀特色及資源之位置及種類，將於環評研究過程中根據本工程項目最新的邊界進一步檢視、識別及確認。
- 3.6.3 景觀資源，如樹木，及景觀特色區域，亦將於環評研究過程中進一步檢視。本工程項目的部分區域將由現有土地改建為景觀池塘，而其餘土地則進行發展。具體佈局安排、設計及發展建議會視乎環評研究結果再作決定。
- 3.6.4 本工程項目內無重要的視覺資源。主要的視覺資源位於本工程項目外的周邊景觀之中。此外，如上述第 1.4.4 節所述，本工程項目的視覺影響已於前規劃申請中獲得適當考慮，並可減輕至可接受的水平。於環評研究過程中，將提供進一步資料以展示本工程項目現有情況，以及在營運階段有及沒有緩解措施下之項目狀況。
- 3.6.5 本工程項目的主要視覺資源及主要公眾觀景點概述如下。上述主要視覺資源及主要公眾觀景點，將如第 3.6.4 節所述進一步檢視。

主要視覺資源：

- 由攸潭美山丘及林村郊野公園山丘形成的山景背景；
- 牛潭尾水道；

¹ 7 個運作中的魚塘皆位於錦綉花園與加州花園之間。

² 11 個閒置魚塘毗鄰攸美新村。另外 10 個閒置魚塘位於真善路以南，新潭路以東，靠近過渡性房屋項目恒攸新苑。3 個閒置魚塘位於下竹園路與青山公路—潭尾段之間，鄰近倉庫位置。

³ 此類別中的 4 個塘是位於簡約公屋東北面，為「毗鄰攸美新村綜合發展及濕地保護計劃」（AEIAR-189/2015）所設立的臨時補償濕地。餘下的一個塘是位於本工程項目以南，竹園雨水泵房的防洪滯洪池。

- 已發展區域的種植；及
- 道路景觀種植。

主要公眾觀景點：

- 於攸壆路及單車徑上的行人、騎單車者及駕駛人士，向東北方向的觀景點；
- 於錦綉花園大道上的行人及駕駛人士，向東北方向的觀景點；
- 於錦墾路 / 青山公路交界的行人及駕駛人士，向西南方向的觀景點；
- 於青山公路下竹園休憩處的訪客，向西北方向的觀景點；
- 於攸潭美山丘的行山人士，向東南方向的觀景點；及
- 於林村郊野公園山丘的行山人士，向西南至東北方向的觀景點。

3.7 土地污染

- 3.7.1 本工程項目於《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》上被劃作為「住宅（丙類）1」地帶。其西面有錦墾路及牛潭尾水道，東面有下竹園路及竹園村，南面有竹園雨水泵房及其泵房蓄水池和豐竹路。本工程項目內曾用作農田，現已荒廢。本工程項目目前主要為草地，並有少量植林及蘆葦床。潛在的土地污染問題將會在下一階段的環評研究中進一步檢視。

3.8 文化遺產

- 3.8.1 本工程項目根據古物古蹟辦事處（AMO）網站（www.amo.gov.hk）上最新公佈的公開資料進行了檢視。根據以下文件/名單，本工程項目三百米範圍內並沒有法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築物、具考古研究價值的地點、由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點、有待評級的新項目等：
- a) 《法定古蹟及暫定古蹟名單（截至 2026 年 1 月 30 日）》；
 - b) 《已評級歷史建築名單（截至 as at 11.6.2026）》；
 - c) 有待評級的新項目名單（截至 as at 11.6.2026）；
 - d) 《香港具考古研究價值的地點（截至 2012 年 11 月）》；及
 - e) 《由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點（截至 2022 年 5 月）》

4. 對環境可能造成的影響

4.1 施工階段

- 4.1.1 相關的評估將會在下一階段的環評研究進行，亦會建議所需的緩解措施。下列章節概括討論了本工程項目在施工階段的一些潛在環境影響。

空氣質素

- 4.1.2 本工程項目在施工階段對空氣質素的潛在影響包括：

- 平整工地、挖掘、回填、工地上的車輛移動、建築和及拆除工程以及工地和堆存區的風化作用所產生的塵埃；
- 機動設備及工程車輛的空氣污染物排放；
- 任何已確定的同時進行工程項目所導致的累積空氣質素影響；及
- 施工階段如有需要挖掘淤泥/塘泥，有可能產生氣味問題。

- 4.1.3 最接近本工程項目的現有空氣敏感受體是位於竹園村和攸美新村的村屋，以及位於錦綉花園的住宅。鑑於本工程項目的施工活動是臨時和局部的，透過採取《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》列明的適當控制措施，以及透過有關環境管理的合約條款要求工人遵守良好的工地指引，預計對附近的空氣敏感受體所帶來的空氣質素影響將得到控制。於施工階段應考慮及評估任何累積空氣質素影響。

噪音

- 4.1.4 施工期間的噪音來源主要來自機動設備的運作。一般的施工活動將在每天上午七時至晚上七時進行，星期日及公眾假期除外。鑑於本工程項目的位置和規模，預計相關的施工活動所帶來的噪音影響屬局部性和是可控的。將採取適當的緩解措施（參閱下列**章節第 5.1.4 及 5.1.5 段**）以減低在施工階段引起的潛在噪音影響。

水質

- 4.1.5 施工階段將進行挖掘、地盤平整、地基及上層結構工程等建築活動。建築活動可能造成之潛在水污染源主要來自工地徑流、暴露土壤/堆積物的沖蝕、建築活動及工作人員所產生的污水等。地盤徑流可能含有增加之沉積物、其他懸浮固體及污染物。建築活動如一般清潔、車輪清洗、抑制塵埃等所產生之污水，通常含有高濃度的懸浮固體。建築工人亦會產生污水。本工程項目不涉及任何水道改道或改動，或於任何水質管制區內或部分位於水質管制區內進行之建築工程。在實行環境保護署之專業人士環保事務諮詢委員會專業守則(ProPECC PN) 2/24《建築工地的排水渠》及下文**第 5.1.6 段**所述的相關措施後，將可減低潛在的地面徑流和相關的水質影響。施工期間的污水排放需要先經過預先處理以達到《水污染管制條例》的相關排放標準，以及排放點需要離開附近的河流及水質敏感受體。

廢物管理

- 4.1.6 一般而言，施工活動（如土地平整，地基工程，上層建築的建造等）所產生的拆建物料包括惰性物料如被挖出泥土及石頭、和混凝土，以及非惰性物料如木料、植物、包裝廢物等。另外亦可能因工作人員活動，機械維修，挖掘工作等產生其他廢物，如一般垃圾、化學廢物等。
- 4.1.7 如能在處理和運送建築廢物過程中實施**第 5.1.7 段**所述的良好施工作業做法、緩解措施、及分類回收，預計本工程項目於施工階段對環境產生的不良影響將減至最低。

生態

- 4.1.8 本工程項目不會造成魚塘損失，而草地喪失及少量植林及蘆葦床喪失預計只會造成輕微影響。
- 4.1.9 由於前規劃申請的生態影響評估調查中，本工程項目範圍內僅記錄到極少數具保育價值的動物物種，本工程項目對具保育價值物種的直接影響預計較低。

- 4.1.10 預期本工程項目將對牛潭尾水道及相關水鳥產生干擾，有關影響將於環評報告內進行評估。

漁業

對漁業重要地點並無直接影響

- 4.1.11 本工程項目並非位於任何已確認的漁業重要地點內，因此預計不會對漁業重要地點造成直接影響。

對漁業資源並無直接影響

- 4.1.12 由於本工程項目範圍內並無魚塘，因此不會對漁業資源造成直接影響。

陸上建造工程及地盤徑流

- 4.1.13 一般地盤清洗、抑塵、車輪清洗等陸上建造活動，以及裸露土地的侵蝕，均可能對漁業資源造成間接水質影響。最近的運作中的魚塘區位於項目用地西北約 300 米處，即錦繡花園與加州花園之間，並位於牛潭尾排水道的另一側。陸上建造工程將局限於項目用地範圍內，且與最近的運作中的魚塘有相當距離。最近的閒置魚塘位於項目用地以北約 80 米處，雖然較接近項目用地，但閒置魚塘仍被排水道分隔。基於此實體屏障的存在，預計本工程項目將不會對運作中及閒置魚塘造成間接影響。

意外洩漏及地表水與地下水污染的潛在影響

- 4.1.14 機油、潤滑油等化學品，以及受該等化學品污染的廢水和含淤泥徑流，均可能成為地表水污染源。若污染物滲入含水層，則可能引致地下水污染。建造工程將局限於項目用地範圍內進行，施工期間將採用標準良好工地作業措施及化學品和廢水處理程序，並設置臨時排水系統。化學廢物將由持牌承辦商收集，並運往指定處理設施處置。此外，最近的運作中的魚塘距離項目用地約 300 米，而最近的閒置魚塘與項目用地之間亦有排水道作為物理屏障，因此預計將不會對這方面的水質產生影響。

地下水位下降

- 4.1.15 按一般工程慣例，如需進行深層開挖，會設置防水系統及地下水力截流設施，以避免地下水流入開挖範圍，因此地下水位下降的機會較低。預計潛在地下水位下降對項目附近魚塘不會造成影響。若出現罕見的異常地下水位下降情況，將停止抽水作業，並透過回灌井補充地下水，以恢復正常地下水位，相關做法將參照土木工程拓展署《土木工程一般規格（2020 年版）》第 7.250 至 7.254 節的相關要求。

景觀

- 4.1.16 施工期間進行的臨時工程及使用的建築機械，例如圍板及結構組件的臨時支架，可能會對本工程項目現有的景觀資源和景觀特色造成干擾，引致短暫的景觀影響。
- 4.1.17 永久性潛在景觀影響的來源將包括建議的綜合住宅單位、其相關車道及會所等。另一方面，擬建的景觀池塘及其他景觀設施，於長遠而言則可能構成正面的景觀 / 視覺影響。
- 4.1.18 於施工階段，本工程項目現有的景觀資源（如灌木叢 / 草地及現有美化植栽等）可能受施工影響，但本工程項目不會對具特色 / 獨特資源景觀有任何直接影響，惟位於下竹園路對面的新增範圍仍須進一步進行實地勘測。這些潛在影響將在環評研究過程中進行評估。
- 4.1.19 初步樹木調查資料將於環評研究過程中進一步檢視，以識別景觀資源 / 樹木及景觀特色。

土地污染

- 4.1.20 本工程項目範圍目前主要為草地，並有少量植林及蘆葦床。歷史上，本工程項目範圍內曾用作農田，現已荒廢。
- 4.1.21 為了確定現有和歷史土地使用是否有潛在的土地污染問題，環評研究將會進一步評估和檢視本工程項目內現有和歷史土地使用造成的土地污染問題及其影響。

文化遺產

- 4.1.22 本工程項目範圍內及附近並沒有法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築物、具考古研究價值的地點、由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點、有待評級的新項目等。因此，預計本項目於施工階段不會對文化遺產造成影響所以亦無需要開展相關文化遺產影響評估工作。

生命危害

- 4.1.23 本工程項目的東面有一條沿著新潭路延伸和向錦綉花園大道和錦綉花園迴旋處的交叉口延伸的地下高壓煤氣管道（參見附圖 1.2）。本工程項目距離上述高壓氣體管道超過 290 米，且不涉及緊鄰高壓氣體管道的建設活動。預計不會產生潛在影響，因此無需進行定量風險評估。

4.2 營運階段

- 4.2.1 相關的評估將會在下一階段的環評研究進行，亦會建議所需的緩解措施。下列章節概括討論了本工程項目在營運階段的一些潛在環境影響。

空氣質素

- 4.2.2 本工程項目附近的車輛廢氣排放可能對空氣質素產生影響，排放源包括 500 米評估範圍內現有和已規劃的所有道路、現有和已規劃的公共交通交匯處、巴士/小巴總站（如有）、重型貨車和旅遊巴停車場（如有）等。這些污染源將在環評研究中進一步檢視和評估，以處理營運階段的空氣質素影響。累積的空氣質素影響評估將在環評研究期間進行。
- 4.2.3 500 米評估範圍內的其他潛在空氣污染源，例如現有及已規劃的煙囪或鄰近工業場所相關的工業排放、擬議交通停車處設施的車輛廢氣排放、現有及已規劃的排放源（例如禽畜農場、污水處理設施、擬議的污水泵房和污水渠等）所產生的氣味（如有），將在環評階段進行檢視和評估。如有需要將建議相關的緩解措施。

噪音

- 4.2.4 本工程項目在營運期間，可能受到交通噪音影響。可採取的緩解措施包括調整單位的座向設計、採取環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則（ProPECC PN） 5/23》所建議的創新噪音緩解設計與措施如隔音窗（擋音式）/隔音露台（擋音式）等。在採取適當緩解措施後，預計項目營運期間所受到的噪音影響將可控制在接受水平內，不會產生潛在影響。
- 4.2.5 如第 4.2.1 段所述，環評研究將針對噪音影響進行評估。此外，本工程項目將採用適當的緩解措施，例如消聲器及隔音百葉簾，以減少對鄰近噪音感應強的地方的潛在固定噪音影響。

水質

- 4.2.6 本工程項目的住宅和非住宅用途（例如商業、零售、會所、幼稚園和政府、機構或社區設施等）而產生污水。如第 4.2.1 段所述，有關水質影響評估將於後續環評研究階段進行。
- 4.2.7 本工程項目擬議在項目地點興建一座污水泵房及相關污水渠。收集到的污水將輸送至已規劃的污水渠。在該區污水渠未駁通之前，本工程項目將不會入伙。擬建污水泵房的影響已在前規劃申請中得到充分考慮，並將在環評階段進一步檢視，並建議相關的緩解措施。該項目不會造成無法克服的污水影響。帶有適當雨水排水系統和篩選設施，會確保雨水在排放前進行預處理，且排出口會盡可能遠離附近的河流。

廢物管理

- 4.2.8 廢物方面的主要問題預計在於處理住宅、政府、機構或社區設施（包括長者鄰舍中心）、幼稚園和零售設施產生的都市固體廢物。污水泵房的定期維護工作可能產生少量化學廢棄物、隔渣和砂礫。

生態

- 4.2.9 工程項目為住宅發展，對周邊生境的干擾程度低。據前規劃申請的評估，因水鳥甚少飛越項目範圍，故此對水鳥飛行路線影響輕微。水鳥沿牛潭尾水道的主要飛行路線將不受影響。工程項目將不會大面積採用鏡面玻璃幕牆，鳥撞風險亦低。此外，生境碎化的影響甚微。

漁業

- 4.2.10 本工程項目範圍內未有發現現有漁業資源，評估範圍內則有若干運作中及閒置的魚塘。潛在漁業影響包括因地表徑流導致的水質惡化。由於運作中的魚塘位於牛潭尾水道對岸大約距離工程項目 300 米，預計本工程項目營運階段將不會對這些漁業資源的水質造成影響。鑑於分隔距離，本工程項目亦不會阻礙魚塘作業者通行或令塘壘變得不穩定而造成影響。由於營運階段期間，工程項目將設置污水系統，故此預計不會因污水排放而引致漁業影響。

景觀及視覺

- 4.2.11 在營運階段，本工程項目的潛在景觀及視覺影響包括可能造成的視覺干擾及阻礙，以及擬議發展的視覺質素。有關景觀資源（如樹木）及景觀特色區域的相關調查資料及評估，將於環評研究過程中根據分區計劃大綱草圖中最新的邊界進一步檢視，而景觀方案亦將在該研究階段進一步制訂。於環評研究過程中，將提供進一步資料以展示本項目工程現有情況，以及在營運階段有及沒有緩解措施下之項目狀況。

土地污染

- 4.2.12 由於本工程項目主要用作住宅用途，營運期間因住宅用途而產生土地污染影響的可能性為低。

文化遺產

- 4.2.13 本工程項目的範圍內及附近並沒有任何法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築物、具考古研究價值的地點、由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點、有待評級的新項目等，因此，預計本工程項目的營運階段不會對文化遺產構成影響所以亦無需要開展相關文化遺產影響評估工作。

電磁場影響

- 4.2.14 現有高壓架空電纜位於本工程項目的東南面。然而，該電纜距離本工程項目較遠（超過 750 米），該距離經已符合《香港規劃標準與準則》第七章中關於提供的分隔距離及較理想的工作廊的要求。該要求乃根據國際非離子輻射防護委員會 (ICNIRP) 在一九九八年所發出的指引而制定的。本工程項目將會遵守《香港規劃標準與準則》第七章的相關要求。鑑於本工程項目並不臨近現有高壓架空電纜並且分隔距離較遠，預計本工程項目不會對健康造成影響。

生命危害

- 4.2.15 位於本工程項目範圍的東面有一條沿著新潭路延伸和向錦綉花園大道和錦綉花園迴旋處的交叉口延伸的地下高壓煤氣管道（參見附圖 1.2）。該項目距離上述高壓氣體管道超過 290 米。項目主要人口範圍位於新潭路附近高壓煤氣管道諮詢區之外，鑑於分隔距離較遠，預計不會帶來生命危害影響。將不需要進行定量風險評估。

5. 納入設計中的環保措施

5.1 施工階段

空氣質素

5.1.1 透過妥善實施《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》內列出的適當的空氣質素控制措施，將能控制建築塵埃。本工程項目施工期間亦需遵循相關環評條例指引及環保署專業人士環保事務諮詢委員會專業守則的要求。相關指引及守則的名單和要求會在下一階段的環評研究中檢視。本工程項目應適當採取緩解措施以盡量控制施工對空氣質素的影響，例如：

- 需以隔塵布覆蓋任何挖掘及堆存的塵埃物料，或灑水以維持表面濕潤；
- 在裝載、卸載或移動塵埃物料前，應灑水以維持表面濕潤；
- 如離開工地的車輛盛載著塵埃物料，需以隔塵布覆蓋，以確保該物料不會漏出；
- 挖掘工程的前後及進行期間均需在工地灑水以維持表面濕潤；及
- 地盤出入口位置將安裝清洗車輪的設施。

5.1.2 本工程項目於施工階段亦應遵守《空氣污染管制（非道路移動機械）（排放）規例》及《空氣污染管制（燃料限制）規例》所訂立的規定，以控制非道路移動機械及建築設備的潛在排放。在可行的情況下，應盡可能考慮為施工階段的建築設備及機械提供電力、使用電氣化非道路移動機械、和限制使用豁免非道路移動機械等緩解措施。本工程項目下一階段將對實行這些措施作進一步檢視及確認。

5.1.3 敏感受體可接受之污染物水平將會參考《空氣污染管制條例》（第 311 章）和現行《香港空氣質素指標》所列明的要求。並將根據環評研究結果採取緩解措施。

噪音

5.1.4 本工程項目於施工期間需遵循相關環評條例指引⁴（例如 GN 9/2023, GN 12/2023 等），及環保署專業人士環保事務諮詢委員會專業守則（例如 ProPECC PN 1/24 等）的要求。在可行情況下優先考慮採用較寧靜的施工方法 / 設備⁵及採用優質機動設備等。相關要求及守則的名單和要求會在下一階段的環評研究中檢視。

5.1.5 為盡量減低噪音對鄰近噪音感應強的地方的影響，在施工期間，需盡可能執行良好施工作業做法及噪音管理措施，例如：

- 施工期間，只使用有良好保養及有定期維修的機動設備；
- 間歇性使用的機動設備，在閒置期間應該關掉或調較至最低水平；
- 單一方向發出強烈噪音的機動設備，應盡量避免將其發出噪音的方向面對鄰近的噪音感應強的地方；
- 施工期間，機動設備應盡量使用有妥善保養的減聲器或消音器；
- 流動式的機動設備應盡量遠離噪音感應強的地方；
- 應盡量使用臨時物料堆存或其他設施阻隔工地噪音；
- 儘量減少使用機動設備，在必要的情況下改用寧靜的機動設備；
- 設置可移動及臨時屏障以阻隔聲量較大的裝置或工序所發出的噪音；及
- 承建商在任何時候都應遵守所有現行的法定環境法例。

⁴ https://www.epd.gov.hk/eia/tc_chi/guid/index.html

⁵ https://www.epd.gov.hk/epd/misc/construction_noise/contents/index.php/en/index.html

水質

5.1.6 在施工階段，除遵守良好的施工做法外，工地活動將按照環保署環保事務諮詢委員會專業守則（ProPECC PN）2/24的措施，以盡量減少產生工地地面徑流及減低對水質的影響。相關要求會在下一階段的環評研究中進一步檢視。為盡量減少潛在的水質影響，應在整個施工階段實施緩解措施，例如：

- 工地應該圍起，以防止泥沙徑流到工地範圍外；
- 泥水不應排放到工地內及附近的排水渠；
- 建築工地的地表徑流應經有效的清除沙泥設施（如沙隔、泥隔和沉澱池）排入雨水渠；
- 清除沙泥設施、渠道和沙井應被妥善保養，沉積的沙泥應定期及於每次暴雨開始和結束時清理；
- 任何被化學品/油類污染的土壤應該從工地移除，凹陷的地方應用合適的材料填滿；
- 挖出的泥土如需要暫時儲存，應存放在指定的區域，不應妨礙現有的地面徑流路徑。同時亦需以防水布覆蓋，以防止物料流進排水渠；
- 露天的堆存物料需以防水布覆蓋，以防被大雨沖走；
- 儲存區需要有足夠的空間，並放置在安全的位置，以防止或最大限度降低物質經過地表徑流意外沖走；
- 如有任何建築設備對水系統造成機油或燃油污染，需立即將該設備從工地移除；
- 臨時衛生設施的日常廢物需定期清理以避免污水溢流；
- 應提供臨時衛生設施予工地內的建築工程人員使用；
- 工程應盡量避免影響明渠/排水溝/河道等，並妥善控制工地徑流及分流控制；及
- 應實施適當的管理措施，妥善處理排放的水和沉積物，防止其進入現有水道。

廢物管理

5.1.7 為盡量減少產生廢物和拆建物料，在廢物處理、棄置及運送方面，應實行下列良好施工作業常規及廢物管理措施。相關要求會在下一階段的環評研究中檢視。另外，需要考慮及實施廢物的分類、回收、以及在現場再用惰性物料。譬如考慮用作地盤平整階段的填料及將過剩的惰性物料送往公眾填料接收設施重用等。

挖掘物料/建造及拆卸物料

- 應盡量避免在雨季堆存挖掘物料；
- 良好的設計、規劃和管理可以減少過量訂購和產生建築廢料（如混凝土、砂漿和水泥灰漿）。模板設計應盡量採用標準木製板以提高重用比率，此外，亦可採用替代物料如鋼和塑料，以增加循環再用的可行性；
- 承建商應優先考慮在工地內回收重用拆建物料。多餘的拆建物料應考慮運往公眾填料接收設施或由回收承建商收集。惰性拆建物料將運送至公眾填料接收設施，而非惰性拆建物料則應先回收，最後才棄置於堆填區。適當的廢物分類能提高從廢物中回收有用物料的可行性；
- 建立運載記錄制度以作妥善記錄。在環評階段亦應探討/考慮安排監測貨車垃圾棄置情況，例如使用全球定位系統或其他方法。

一般垃圾

- 一般垃圾的存放及棄置應與一般建築廢料及化學廢物分開；

- 應使用有蓋的垃圾桶存放不同種類的垃圾以便進行廢物分類及回收再用，應保持垃圾桶關閉以避免滋擾及避免垃圾被風吹走。例如，可回收物料可以安排有牌照的回收物料承辦商收集以便回收利用；
- 一般垃圾需定期清除和移送到認可的堆填區棄置；
- 承建商應僱用有信譽的垃圾收集公司，定期將一般垃圾從工地範圍移除，而一般垃圾需從拆建物料及化學廢物中分開，以減低氣味、害蟲及廢棄物的影響；及
- 廢物應由《廢物處置條例》（第 354 章）下已註冊及持牌的廢物承辦商處理。

化學廢物

- 廢物應由《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》（第 354C 章）下已註冊及持牌的廢物承辦商處理；及
- 將化學廢物與其它廢物分隔和應妥善儲存，並定期安排合資格化學廢物承辦商收集並於認可的設施中進行處理。

生態

5.1.8 根據環評研究結果，施工階段將考慮以下緩解措施 / 良好作業方式，以避免、減少及補償生態影響：

- 施工階段內設置 3 米高非透明非反光隔音屏障。
- 在打樁作業時，需考慮採用源頭噪音控制措施，改用較安靜的打樁方法，避免使用傳統鋼錘撞擊式打樁方法。
- 以隔音罩完全包圍打樁頭。
- 隔音罩內加裝吸音材料。
- 採用良好的工地作業模式及噪音控制措施。
- 為施工設備加裝消音器或消聲器。
- 盡量將運作時產生噪音的設備移離牛潭尾水道或水鳥活動頻繁區域。
- 間歇使用的機械設備不在使用時應關閉。
- 將產生定向噪音的設備朝向遠離牛潭尾水道或水鳥活動區域方向。
- 使用優質機動設備（QPME）。
- 必要時使用可移動的臨時隔音屏障。
- 為部分機動設備（PME）（如發電機、壓縮機）加裝隔音罩。
- 按標準施工臨時排水計劃，將未處理在工地範圍內的施工徑流於排放前妥善處理。

漁業

5.1.9 預計本項目不會對任何已確認的漁業重要地點或漁業資源（包括商業養殖魚塘）造成直接影響。考慮到項目與最近的運作中的魚塘之間具有一定的分隔距離，預計不會對漁業造成影響。然而，施工期間仍須全面落實控制工地徑流的標準良好工地管理措施，以避免泥沙、懸浮固體或其他污染物進入附近魚塘水體，從而將潛在漁業影響減至最低。

景觀

5.1.10 於施工階段，將考慮以下措施以最小化與本工程項目相關的潛在景觀影響：

- 現場未有發現古樹名木及具高景觀價值的景觀資源元素。初步樹木調查資料將於環評研究過程中進一步檢視，以識別及減緩對景觀資源 / 樹木的影響；
- 良好的施工做法—規管工作時間、縮短施工期，以盡量減低施工期的景觀影響；
- 樹木保護—施工範圍內及周邊需要保留的樹木會予以小心保護，以免受機器損傷，亦會避免在樹木根部附近傾倒物料或壓緊泥土；及
- 樹木移植—工程項目範圍內確認會受發展影響的樹木會考慮移植到工程項目範圍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。工程會預留充足時間，為需要移植的樹木做好準備。

5.1.11 有關緩解措施會納入工程合約條款，並在施工期間根據環境監察和審核計劃，監察其實施情況。

土地污染

5.1.12 如果工人有可能接觸到受污染的物料，則需要穿戴防護衣。環評研究將進一步檢視因過往和現有土地污染用途而產生的土地污染問題，並根據需要制定適當的污染評估計劃和修復行動計劃。本工程項目施工期間亦需遵循相關指引及環評條例指引的要求，相關要求會在下一階段的環評研究中檢視和說明。

文化遺產

5.1.13 預計本項目於施工階段不會對文化遺產造成影響所以亦無需要緩解措施。

生命危害

5.1.14 預計不會有潛在影響，亦不需要進行定量風險評估。

5.2 營運階段

空氣質素

5.2.1 本工程項目營運期間因確定的污染源而導致的空氣質素影響將在環評研究中進一步評估，並會建議相關的緩解措施及佈局設計的考慮以緩解任何潛在的空氣質素影響。本工程項目亦需遵循相關環評條例指引及環保署專業人士環保事務諮詢委員會專業守則的要求，相關詳細要求會在下一階段的環評研究中檢視和說明。

5.2.2 為了盡量減少在營運階段可能產生的氣味影響，擬議的污水泵房應安排在地底或密封的建築物內。在空氣敏感受體和排放源之間應維持足夠距離以作緩衝。進水間和濕井應建於地下室及以密封蓋覆蓋。建議從擬議的污水泵房在排放氣體到大氣前，應先經除臭設施及/或其他空氣污染處理系統處理。環評研究將詳細說明緩解措施的細節。

噪音

5.2.3 為緩解交通噪音影響，設計上應在馬路和噪音感應強的地方之間盡量預留適當的距離。同時亦可考慮於噪音感應強的地方採用特定的建築物設計及緩解措施，如減音窗、減音露台等。本工程項目亦應參考及遵循相關的環評條例指引（例如 GN 12/2023）及專業人士環保事務諮詢委員會專業守則（如 ProPECC PN 4/23 及 PN 5/23）。

5.2.4 為減少營運階段固定噪音源所發出的噪音影響，應作出適當安排以避免噪音感應強的地方直接看到噪音源，和於噪音感應強的地方和噪音源之間預留適當的距離。通風系統排氣口的方向亦會盡量遠離噪音感應強的地方。

5.2.5 如有需要緩解噪音影響，有關緩解措施將會包括安裝減聲器、隔音百葉簾和隔音罩於排放口等，以確保噪音感應強的地方的噪音水平符合標準。本工程項目亦應參考及遵循相關的環評條例指引（例如 GN 16/2023）及專業人士環保事務諮詢委員會專業守則，相關詳細要求會在下一階段的環評研究中檢視和說明。

水質

- 5.2.6 本工程項目的住宅用途將產生污水。環評研究將根據本工程項目的發展參數去估計污水量及評估其影響。
- 5.2.7 本工程項目營運期間，水質影響緩解措施將依照《須經環境保護署評核的排水渠工程計劃》（ProPECC PN）1/23 實施。本工程項目將設有適當的排水和污水處理系統。已鋪面的地區之地面徑流應經有效的清除沙泥設施然後排入雨水渠。清除沙泥設施、渠道和沙井應妥善保養，沉積的淤泥及沙礫應定期及於每次暴雨開始前和結束時清理。
- 5.2.8 本工程項目產生的污水將由擬議的污水泵房妥善收集，並經擬議的污水渠輸送至政府南生圍污水泵房處理。任何未經處理的污水或經處理的流出物不可溢流。本工程項目不會直接排放未經處理的污水。緩解措施、排放地點和緊急應變計劃將在環評研究制定。
- 5.2.9 在實施緩解措施後，預計本工程項目將不會對水質造成不良影響。

廢物管理

- 5.2.10 在營運階段，應定期收集所產生的都市固體廢物並放置於適當的有蓋容器中然後移除，以防止產生氣味和垃圾被風吹走。本工程項目內應設置足夠的回收設施，例如回收箱，以促進回收並盡量減少運送去堆填區的垃圾。少量的化學廢物應該根據《廢物處置條例》及其附屬法例《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》妥善處理、貯存及棄置。並應由領有牌照的廢物收集者收集及處置。隔渣和砂礫應妥善處理、貯存及棄置，例如存放於水密容器內，並由信譽良好的廢物收集商定期收集，以盡量減少蟲鼠、異味及垃圾散落等潛在影響並運送去堆填區處理。

生態

- 5.2.11 視乎環評研究結果，本工程項目將納入生態優化措施及良好設計，包括一個具生態功能的景觀池塘，樓宇後移為牛潭尾水道作緩衝之用，以及緩衝植樹。

漁業

- 5.2.12 由於營運階段預計沒有漁業影響，因此無需採取特定的漁業緩解措施。

景觀及視覺

- 5.2.13 視乎環評研究結果，本工程項目可於營運期間採取以下的景觀和視覺緩解措施：
- 保護自然元素 – 保留樹木；
 - 設置景觀池塘將提升場地的視覺質素；
 - 補償性和觀賞種植 – 種植具觀賞價值的植物將會是補償工程項目地點現有植物損失的其中一種方法，並藉此透過提升環境美化效果為場地提供視覺緩解；
 - 栽種植物作屏障 – 沿本工程項目的邊界種植樹木以遮擋本工程項目對視覺敏感受體的影響；
 - 建築物的美觀處理 – 考慮建築物的外觀設計採用適當的色彩有助減低其視覺影響；
 - 規劃應考慮到周邊景觀 – 應策略性考慮建築設計、建築佈局、建築物之間的分隔和建築物與本工程項目邊界之間的分隔，以將營運期間的視覺影響減至最低。

土地污染

- 5.2.14 由於本工程項目為住宅項目，在營運階段預計不會因住宅活動而引致潛在土地污染。因此，沒有必要採取緩解措施。

文化遺產

- 5.2.15 本工程項目的範圍內及附近並沒有任何法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築物、具考古研究價值的地點、由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點、有待評級的新項目等，因此，預計本工程項目的營運階段不會對文化遺產構成任何潛在影響。亦無需要緩解措施。

電磁場影響

- 5.2.16 鑑於本工程項目並不臨近現有高壓架空電纜並且分隔距離較遠（超過 750 米），預計本工程項目營運期間不會產生電磁場對健康的潛在影響。

生命危害

- 5.2.17 在本工程項目營運期間，預期不會產生潛在影響，也不會對生命造成潛在的危害風險。

5.3 環境影響的嚴重程度、分佈和持續時間，以及進一步影響

- 5.3.1 研究將根據評估結果而制訂有效的控制和緩減措施，使本工程項目的影響處於可接受水平。在適用的情況下，環評研究亦考慮和處理本工程項目的良好及不良效應、短期及長期效應、繼發和引發的效應、累積效應及跨境的效應等環境影響的嚴重性、分布及持續時間，及進一步的影響。

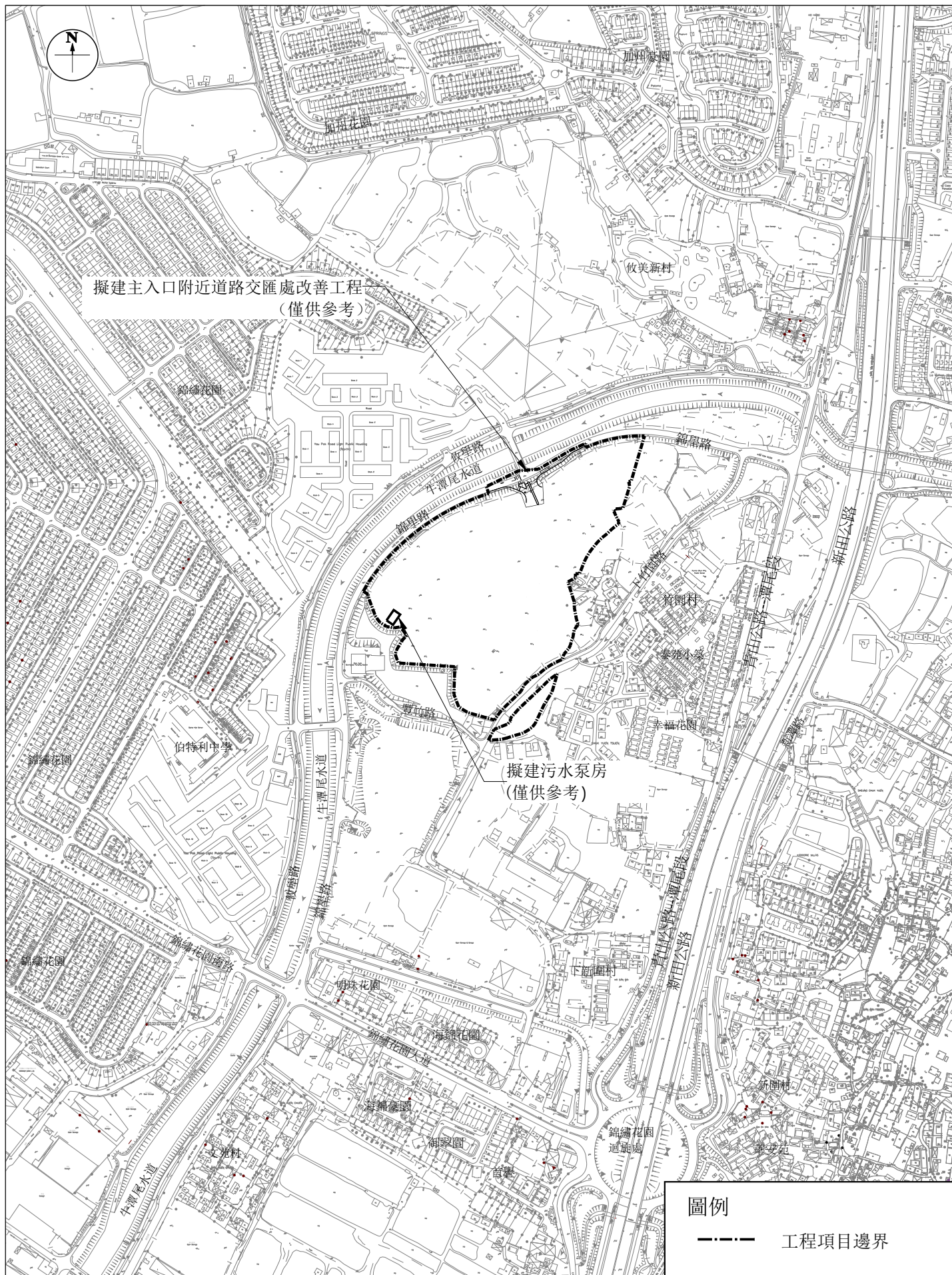
6. 使用先前已獲批准的環評報告

- 6.1.1 本工程項目先前並沒有已獲批准環評報告。本概要參考了下列與本工程項目性質相近並已獲批准的環評報告：

表 6.1 與本工程項目性質相似的已獲批准的環評報告

登記冊編號	項目名稱	獲批准日期
AEIAR-189/2015	毗鄰攸美新村綜合發展及濕地保護計劃	2015 年 7 月 6 日
AEIAR-120/2008	和生圍綜合發展	2008 年 7 月 31 日
AEIAR-182/2014	新界元朗丈量約份第 104 約內多個地段 「康樂」及「住宅 (丙類)」地段內之住宅 暨休閒康樂發展	2014 年 7 月 15 日
AEIAR-205/2017	新界元朗米埔錦學路以東丈量約份第 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	2017 年 1 月 10 日

附圖



附圖: 1.1	RAMBOLL
標題: 工程項目地點	繪製: CL
工程項目: 元朗丈量約份第104約多個地段和毗連政府土地「住宅 (丙類)1」地帶擬議住宅發展	檢查: HN
	版本: 2.5
	日期: 2026年7月

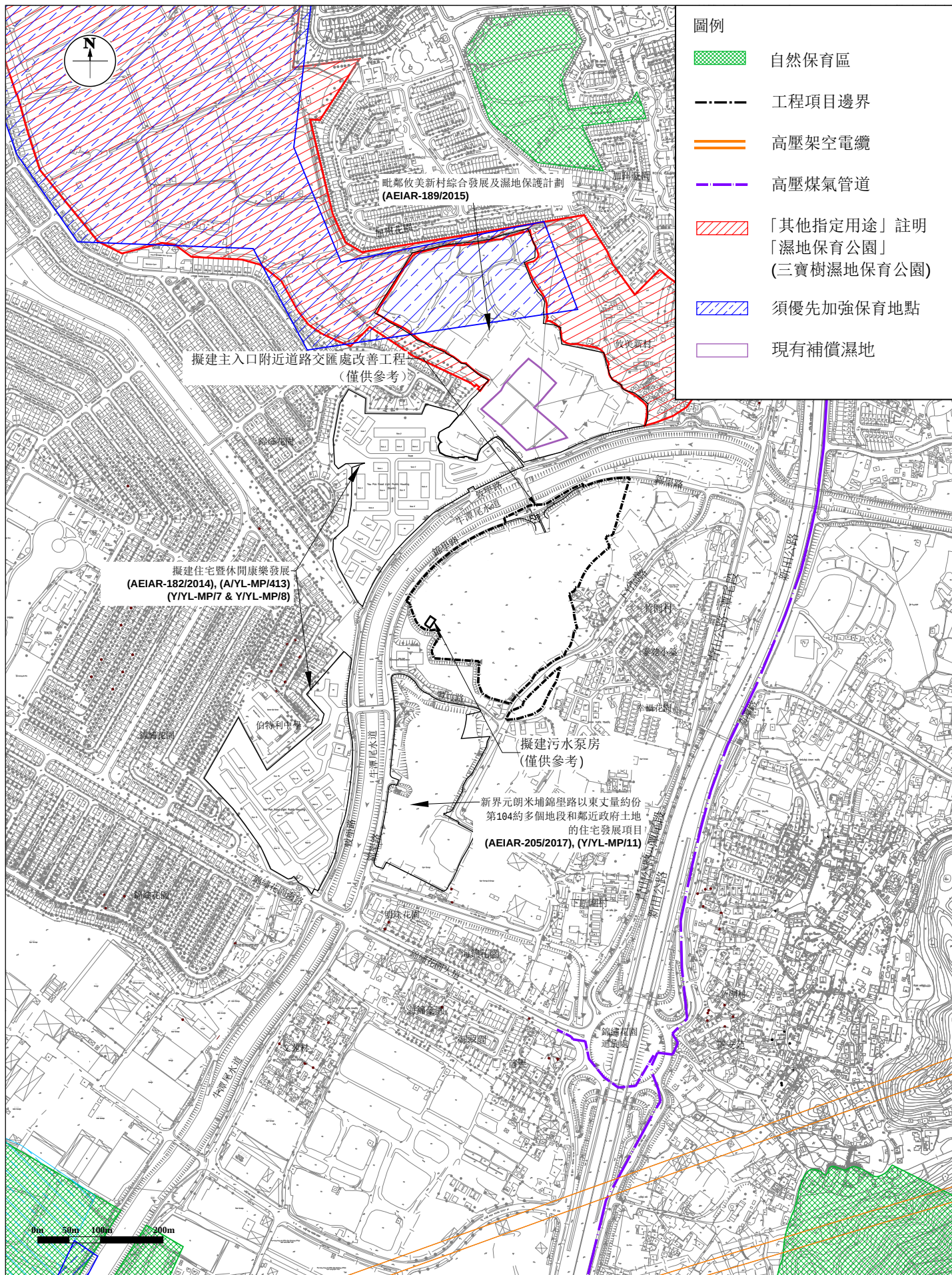


Figure: 1.2

Title: 工程項目範圍及周邊地區

Project: 元朗丈量約份第104約多個地段和毗連政府土地
「住宅 (丙類)1」地帶擬議住宅發展

RAMBOLL

Drawn by: CL

Checked by: HN

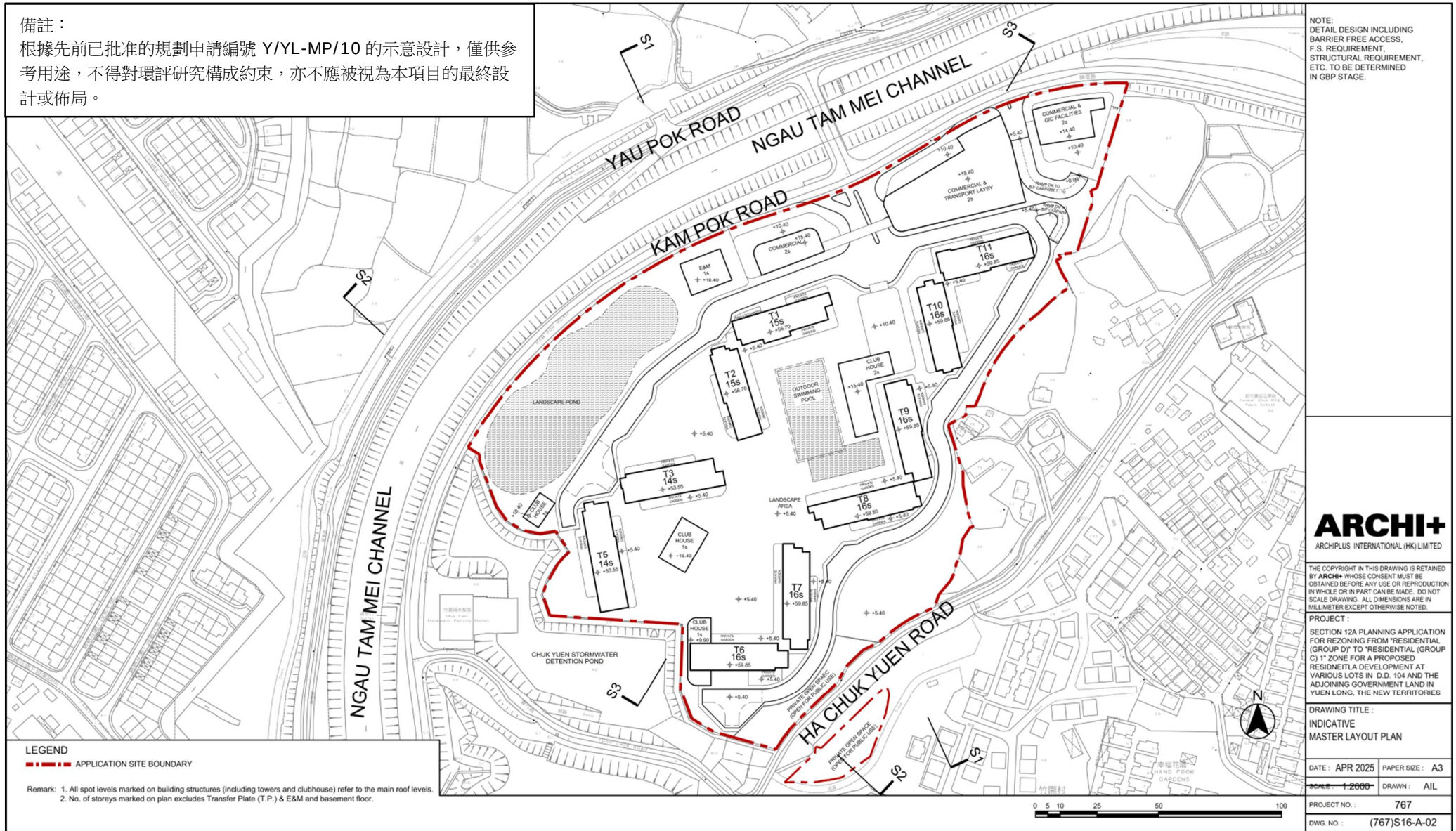
Rev.: 2.5

Date: 2026年7月

附錄 1-1

前規劃申請的指示性佈局
（僅供參考）

備註：
根據先前已批准的規劃申請編號 Y/YL-MP/10 的示意設計，僅供參考用途，不得對環評研究構成約束，亦不應被視為本項目的最終設計或佈局。



附錄 1-2

城市規劃委員會信函(只有英文版)

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/Y/YL-MP/10

By Post & Fax (3426 9737)

18 July 2025

KTA Planning Ltd.
Unit K, 16/F, MG Tower
133 Hoi Bun Road
Kwun Tong, Kowloon
(Attn.: Kenneth To / Gladys Ng)

Dear Sir/Madam,

**Application for Amendment to the Approved Mai Po & Fairview Park
Outline Zoning Plan No. S/YL-MP/8, To rezone the application site from
“Residential (Group D)” to “Residential (Group C) 1” and amend the
Notes of the zone applicable to the site, Lots 3152, 3153 RP, 3156 S.B and
4805 in D.D. 104 and Adjoining Government Land, Kam Pok Road, Mai Po, Yuen Long**

I refer to your attendance at the Town Planning Board (TPB) meeting held on 4.7.2025.

After giving consideration to the application, the TPB decided to agree to the application. The relevant proposed amendments to the Mai Po & Fairview Park Outline Zoning Plan (including the appropriate development restrictions and requirements for the application site), together with the revised Notes and Explanatory Statement, will be worked out in consultation with relevant government departments and submitted to the TPB for consideration prior to gazetting under the Town Planning Ordinance.

A copy of the relevant extract of minutes of the TPB meeting held on 4.7.2025 is enclosed herewith for your reference.

The amendments accepted by the TPB will be incorporated into a draft plan for exhibition in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance.

If you wish to seek further clarifications/information on matters relating to the above decision, please contact Mr. Kimson Chiu of the Fanling, Sheung Shui & Yuen Long East District Planning Office at 3168 4033.

Yours faithfully,



(Leticia LEUNG)

for Secretary, Town Planning Board