

《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》簡介文件

1. 目的

本文件旨在徵詢區議會對《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》(附件一)及其《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)的意見。

2. 規劃區

沙螺灣及礮頭(下稱「該區」)佔地合共約 155.92 公頃,位於大嶼山西北部及東涌西面,面向港珠澳大橋香港連接路和香港國際機場,範圍包括南面彌勒山的山麓丘陵。該區南面及北面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱,北面為水道。該區沒有車輛通道,大部分地方只可經行人徑前往。

3. 整體規劃意向

- 3.1 該區的整體規劃意向,是保育該區的景致及生態價值,以保護該區的天然生境及鄉郊特色,同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統,並為沙螺灣及礮頭的原居村民日後進行小型屋宇發展提供土地。
- 3.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展,必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置,以免有關發展雜亂無章地擴展,以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時,已考慮到須保護該區的天然生境,例如區內的林地和天然河溪。這片林地與毗連北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)的林地形成一片延綿不斷的茂林綠野。

4. 土地用途地帶

該區的建議土地用途地帶及規劃意向已詳載於草圖的《註釋》及《說明書》(附件二及三)內,並概述如下:

4.1 「鄉村式發展」：總面積 5.86 公頃

- 4.1.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請許可，或會獲得批准。
- 4.1.2 有關的「鄉村式發展」地帶有兩條認可鄉村，分別是沙螺灣和礮頭。劃定「鄉村式發展」地帶，是考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。現有鄉村羣及適宜作鄉村擴展的毗鄰土地已劃作「鄉村式發展」地帶。
- 5.1.3 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

4.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.55 公頃

- 4.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 4.2.2 此地帶涵蓋現有的政府、機構或社區用途，包括天后宮、把港古廟、沙螺灣海岸以西位置的沙螺灣鄉公所

連同兩間廟宇前已鋪築的土地、兩座空置的校舍（沙螺灣小學和礮頭學校）、位於礮頭的垃圾收集站，以及三個公廁。此外，香港天文台的沙螺灣氣流剖析儀站和沙螺灣自動氣象站，亦位於此地帶內。

4.3 「休憩用地」：總面積 0.19 公頃

4.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

4.3.2 此地帶涵蓋一個由康樂及文化事務署管理的足球場，位於沙螺灣海岸。此地帶內亦建有一個觀景亭。該觀景亭位於蠟殼灣東面，在東澳古道沿路。

4.4 「其他指定用途」：總面積 0.05 公頃

此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為該區提供海路交通。此地帶主要包括設於沙螺灣的三個渡頭，以及位於礮頭的碼頭。

4.5 「農業」：總面積 9.77 公頃

4.5.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

4.5.2 此地帶主要包括位於該區西面山腳、沙螺灣村以北一帶的多塊現有常耕農地，以及礮頭鄉村羣四周的多塊常耕和荒置農地。

4.6 「綠化地帶」：總面積 128.37 公頃

4.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

4.6.2 此「綠化地帶」主要包括區內的林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地、荒置農地，以及一些臨時構築物。

4.7 「海岸保護區」：總面積 7.47 公頃

4.7.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

4.7.2 此地帶主要涵蓋該區北面邊界、東面邊界和西面邊界沿岸的天然海岸線，該處的海岸景物包括海岸線、平坦的岩石、懸崖、紅樹林、泥灘和海草床。

4.7.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

4.8 「自然保育區」：總面積 2.49 公頃

4.8.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

4.8.2 此地帶主要涵蓋兩幅生態價值高的成熟林地，這些林

地分別位於沙螺灣村和礮頭南面。

- 4.8.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

4.9 「具特殊科學價值地點」：總面積 1.17 公頃

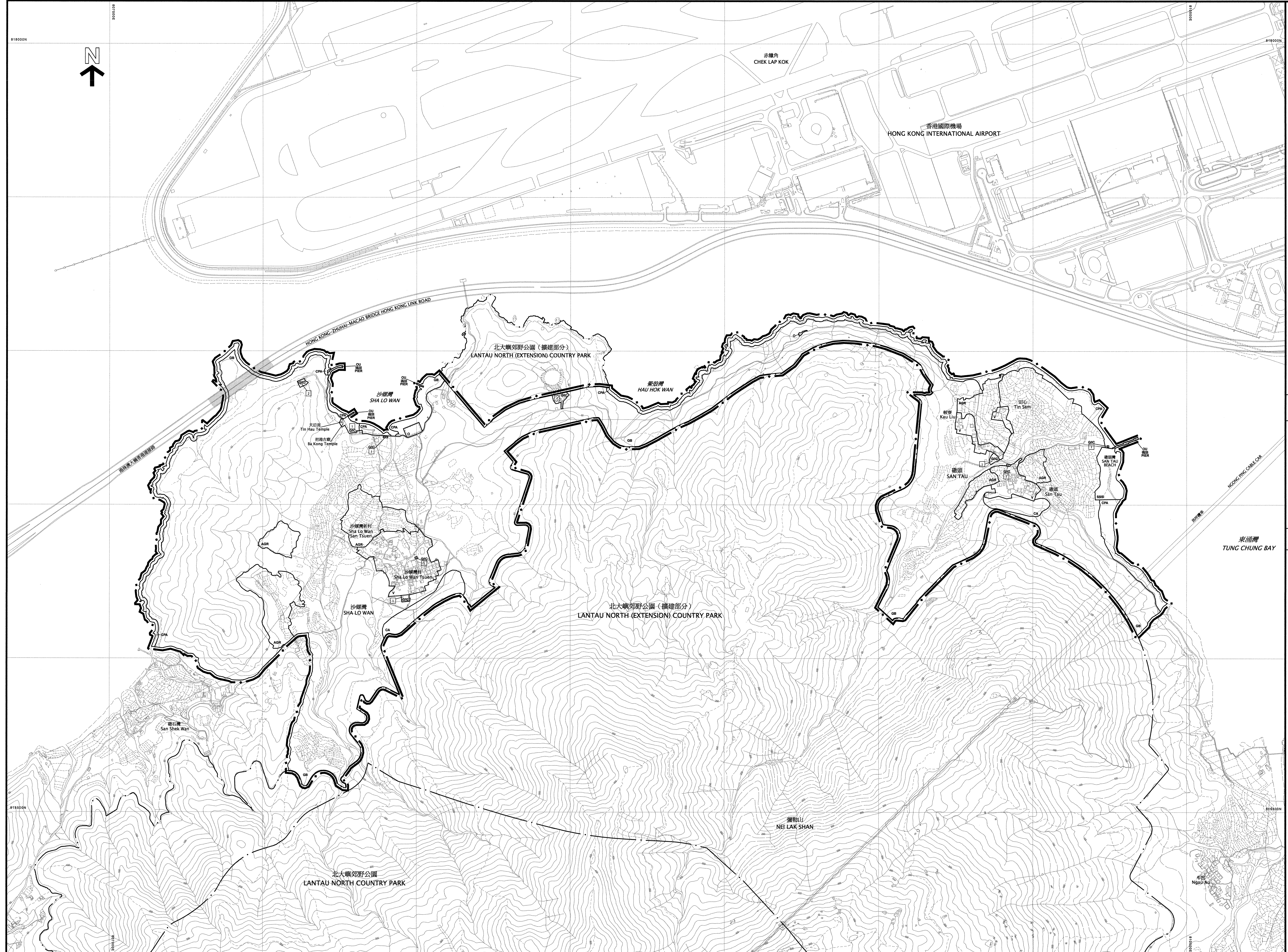
- 4.9.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在該地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展。

- 4.9.2 此地帶涵蓋指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的部分範圍（面積約為 1.17 公頃）。「礮頭海灘具特殊科學價值地點」（總面積約為 2.7 公頃）長有大嶼山最大片的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。

5. 附件

- 附件一 《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》
附件二 《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》的《註釋》
附件三 《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
2021 年 2 月



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS 交通

ELEVATED ROAD	—	高架道路
---------------	---	------

MISCELLANEOUS 其他

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— + —	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	— · —	郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	1	最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	5.86	3.76	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.55	0.35	政府、機構或社區
OPEN SPACE	0.19	0.12	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.05	0.03	其他指定用途
AGRICULTURE	9.77	6.27	農業
GREEN BELT	128.37	82.33	綠化地帶
CONSERVATION AREA	2.49	1.60	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	7.47	4.79	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	1.17	0.75	具特殊科學價值地點
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	155.92	100.00	規劃範圍總面積

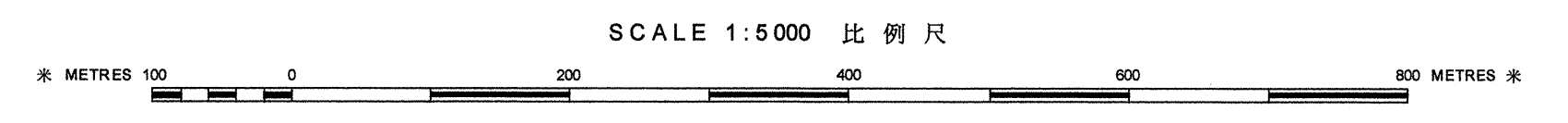
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

按照城市規劃條例第5條展示的
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的沙螺灣及磡頭分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SHA LO WAN AND SAN TAU - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/I-SLW/C

沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在有關發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (7) 進行詳細規劃時，各個地帶之間的界線可能需要略為調整。

- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、單車徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(10) (a) 在「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
休憩用地	5
其他指定用途	6
農業	7
綠化地帶	9
海岸保護區	11
自然保育區	12
具特殊科學價值地點	13

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置# 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 食肆(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄
經常准許的用途

第二欄
須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「碼頭」

碼頭

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為沙螺灣及礮頭提供海路交通設施。

農業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇， 根據《註釋》說明頁准許翻建新界 豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇 取代現有住用建築物者除外) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、 釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道或填土／填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 康體文娛場所 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道或填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

海岸保護區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 屋宇(只限重建) 碼頭 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

具特殊科學價值地點

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展（由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外）而進行或繼續進行者。

沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C

說明書

說明書

目錄

	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	8
9.1 「鄉村式發展」	8
9.2 「政府、機構或社區」	9
9.3 「休憩用地」	9
9.4 「其他指定用途」	10
9.5 「農業」	10
9.6 「綠化地帶」	10
9.7 「海岸保護區」	11
9.8 「自然保育區」	11
9.9 「具特殊科學價值地點」	12
10. 交通	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	14

沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 二零二零年十一月九日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把沙螺灣及磡頭地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零二一年一月五日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備一份涵蓋沙螺灣及磡頭地區的分區計劃大綱圖。
- 2.3 二零二一年一月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《沙螺灣及磡頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 XX 份申述及 XX 份意見。
- 2.4 二零二一年 X 月 X 日，城規會根據條例第 5 條展示《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例第 20(6)條，由於《沙螺灣及磡頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的有關土地會於二零二一年 X 月 X 日納入《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》的範圍內，因此該發展審批地區圖於當天停止有效(有關現有用途及違例發展的條文除外)。《沙螺灣及磡頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的圖則制訂工作亦不再繼續進行。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示沙螺灣及磡頭地區概括的土地用途地帶，以便把沙螺灣及磡頭地區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃及發展時，各個土地用途地帶的界線可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地合共約 155.92 公頃，位於大嶼山西北部及東涌西面，面向港珠澳大橋香港連接路和香港國際機場，範圍包括南面彌勒山的山麓丘陵。該區南面及北面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面為水道。該區沒有車輛通道，大部分地方只可經行人徑前往。
- 5.2 該區的天然景致包括林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地(包括沼澤和紅樹林)及海岸景物(包括海岸線和海草床)。林地主要位於沙螺灣的西北及西南面，以及磡頭的南面及西南面。磡頭海灘位於該區東部磡頭以東，已指定為「具特殊科學價值地點」，因該處長有大嶼山最大片的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。此外，沙螺灣及磡頭亦是蝴蝶出沒的主要地區，曾錄得多個具保育價值的蝴蝶品種，例如寬鏢弄蝶、燕鳳蝶和金裳鳳蝶。
- 5.3 該區有數條天然河流，由郊野公園及昂坪的上坡地區流入沙螺灣、蟹殼灣和東涌灣。根據記錄，該些河流曾出現北江光唇魚、弓背青鱗和多鱗枝牙鰕虎魚等具重要保育價值的品種。沿岸地區有紅樹林、泥灘、海草床和各類海岸植物。該區的陸地天然生境

多不勝數，加上擁有河流和天然海岸環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。這些動物包括具有重要保育價值的品種，例如盧氏小樹蛙、大壁虎和褐魚鴉。此外，沙螺灣西岸及礮頭北岸沿岸一帶可發現馬蹄蟹。

- 5.4 該區一派鄉村郊野風貌，有兩條認可鄉村，即分別位於該區西部的沙螺灣(包括沙螺灣村及沙螺灣新村)和東部的礮頭(包括礮頭、較寮及田心)。村屋大多一至三層高。鄉村內及附近一帶有一些常耕和荒置農地，以及一些空置的農舍。該區沒有車路可達。區內沒有任何重要的經濟活動。主要的商業活動包括一些位於沙螺灣及礮頭，主要在週末營業的零售商店。
- 5.5 該區有三個具考古研究價值的地點，分別是「沙螺灣具考古研究價值的地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值的地點」和「礮頭具考古研究價值的地點」，以及一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓。所有具考古研究價值的地點及該歷史建築均值得保存。另外，沙螺灣西岸有兩間廟宇，即把港古廟和天后宮。
- 5.6 該區景色宜人，是熱門的遠足地點，可經連接東涌和大澳的東澳古道前往，亦可乘搭渡輪經區內的沙螺灣碼頭或使用當地碼頭或渡頭乘船而達。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計，該區的人口約為300人。預計該區的規劃人口約為470人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 自然保育

- (a) 該區大部分地方被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，擁有豐富的天然生境，包括林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地(包括沼澤和紅樹林)及海岸景物(包括海岸線、泥灘和海草床)。
- (b) 在一九九四年指定為「具特殊科學價值地點」的礮頭海灘，長有大嶼山最大片的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。

- (c) 該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有河流和天然海岸環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。該區育有多種野生動植物，故值得保育。雜亂無章和未受規管的發展項目或會影響該區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，因此應避免進行這樣的發展項目。

7.1.2 可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)

- (a) 政府於二零一七年六月公布藍圖，秉承「北發展、南保育」為總體原則。大嶼山大部分地區具天然和文化資源，將作保育用途，其獨特的鄉郊村落亦會予以保存及改善；如情況合適，亦會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。
- (b) 該區景色宜人，是熱門的遠足地點，可經連接東涌和大澳的東澳古道前往，亦可乘搭渡輪經區內的沙螺灣碼頭或使用當地碼頭和渡頭乘船而達。根據藍圖，大嶼山大部分地區(包括該區)將作保育用途；如情況合適，亦會用作影響較低並與天然環境和鄉郊特色互相協調的休閒和康樂用途，供市民共享。

7.1.3 農業發展

擬觀察所得，該區有活躍的農業活動，同時區內的荒置農地亦可能具有復耕潛力，可作農業用途。

7.1.4 文化及藝術

- (a) 沙螺灣村很早以前已有人聚居，擁有豐富的文化遺產資源，例如經古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)確認為三級歷史建築的沙螺灣村舊門樓，以及位於沙螺灣西岸的天后宮和把港古廟。每逢洪聖誕，兩間廟宇前的地方會用作祭祀和慶祝活動。
- (b) 一些非政府機構、區內社羣和村民在沙螺灣合辦了一系列的文化及藝術活動，包括在沙螺灣村北面的荒置農地創作一個約 6 米高名為「千里眼」的雕塑(現已拆卸)。這個雕塑取材於區內所得的物料(例如藤及竹)，並曾是該區的地標兼旅遊熱點。由此可見，該區確實有機會可予活化作文化及藝術相關的用途，尤其是沙螺灣。

7.1.5 岩洞發展

- (a) 土木工程拓展署聯同規劃署完成的「岩洞發展長遠策略－可行性研究」提出了多項建議，當中包括制訂具策略性的全港《岩洞總綱圖》，以一個整體發展模式規劃和推展岩洞發展，並藉以利用此創新方法增加土地供應。
- (b) 根據《岩洞總綱圖》，策略性岩洞區編號 48－較寮有部分範圍位於該區的磡頭附近。該策略性岩洞區有潛力可用作適合的用途，但有待作進一步研究和調查。

7.2 發展限制

7.2.1 交通

- (a) 該區現時沒有道路可達，區內大部分地方只可經連接大澳及東涌的遠足徑／行人徑前往。該區有些地方不能接達。
- (b) 該區亦可利用已闢設的碼頭及渡頭乘船前往。現時有一條公眾渡輪航線來往屯門、大澳、沙螺灣及東涌。

7.2.2 保存文化遺產／考古方面的考慮因素

- (a) 該區有三個具考古研究價值的地點，分別是「沙螺灣具考古研究價值的地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值的地點」和「磡頭具考古研究價值的地點」，以及一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓，全部均值得保存。
- (b) 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

7.2.3 機場高度限制

該區發展項目的建築物高度，必須符合已在憲報刊登的機場高度限制圖的規定，一旦該高度限制圖因為擴建香港國際機場成為三跑道系統而有所修訂，則須符合新修訂的規定。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築

物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超過《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)所訂明的現行「限制高度」(此高度就是一般所指的機場高度限制)或如有任何與三跑道系統相關的修訂,則為新修訂的「限制高度」。

7.2.4 直升機的運作

香港政府飛行服務隊直升機每日有超過 20 架次在位於機場島的總部起飛及降落。如在其總部的南面約 500 米的區內有任何發展,或會影響機隊的日常運作,特別是直升機的升降路線、進出機場的航道,以及在沙螺灣及空運中心上空等候橫越跑道和等候降落許可之程序。

7.2.5 飛機噪音

(a) 在香港國際機場抵港和離港的飛機是現時影響該區的主要噪音來源之一。該區大部分地方位於香港國際機場三跑道系統運作的飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍內,部分地方則可能位於飛機噪音預測 30 等量線的覆蓋範圍內/外。由於該區接近繁忙的機場,而且 24 小時運作,因此預計飛機抵港及離港飛越該區上空時會造成飛機噪音。

(b) 該區的任何項目倡議者/發展商應檢討建築設計特色,並考慮可否採用隔音措施,以改善室內噪音環境。此外,該區接近直升機等候區及直升機的飛行路線,而直升機亦可能成為影響該區環境的噪音之一。

7.2.6 有限的基礎設施

(a) 該區現時沒有公共排水系統。因此,計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠土地,以便日後進行必需的排水改善工程,而現有水道/河溪兩旁更必須劃設緩衝區,並提供足夠闊度,供日後關設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道/進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目或會影響排水系統或令排水特性有變,便須向渠務署提交排水研究報告,載列受影響排水系統及任何緩解措施的詳情,以供該署根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 14/2004、5/2005、2/2006 號》、發展局技術通告(工務)第 9/2020

號，以及《渠務署指引簡介第 1 號》所訂明的準則進行查核。

- (b) 該區沒有現有或已規劃的公共污水渠。目前，該區每幢屋宇主要都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池和滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環保署發出的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護該區的水質和流經該區的河流。
- (c) 沙螺灣及礮頭現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限。該區並未設有海水沖廁系統。

7.2.7 土力限制

該區及附近一帶都有天然山坡，而根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。另外，區內亦有約 10 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳。倘這些天然山坡會影響任何發展或重建項目，或會受到任何發展或重建項目影響，必須按適當情況，向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，包括有關任何永久土力工程的詳情，以便該處根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2002 號》所訂明的準則進行查核，或根據《建築物條例》(第 123 章)向屋宇署提交有關報告及詳情。日後在該區進行發展或重建，需要進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡可能帶來的災害和限制，或須視乎需要，採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.8 城市設計

該區一派鄉村郊野風貌。如擬進行發展，其規模須與該區的自然鄉郊特色協調。

7.2.9 殯葬區

該區有一個為原居村民而設的認可殯葬區，位於礮頭的東南面，並不適合進行發展。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化

及傳統，並為沙螺灣及礮頭的原居村民日後進行小型屋宇發展提供土地。

- 8.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以免有關發展雜亂無章地擴展，以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時，已考慮到須保護該區的天然生境，例如區內的林地和天然河溪。這片林地與毗連北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)的林地形成一片延綿不斷的茂林綠野。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 5.86 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.1.2 有關的「鄉村式發展」地帶有兩條認可鄉村，分別是沙螺灣和礮頭。劃定「鄉村式發展」地帶，是考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。現有鄉村羣及適宜作鄉村擴展的毗鄰土地已劃作「鄉村式發展」地帶。
- 9.1.3 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.1.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.1.5 由於河道改道工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.55 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.2.2 此地帶涵蓋現有的政府、機構或社區用途，包括天后宮、把港古廟、沙螺灣海岸以西位置的沙螺灣鄉公所連同兩間廟宇前已鋪築的土地、兩座空置的校舍(沙螺灣小學和礮頭學校)、位於礮頭的垃圾收集站，以及三個公廁。此外，香港天文台的沙螺灣氣流剖析儀站和沙螺灣自動氣象站，亦位於此地帶內。

9.2.3 為保存該地帶的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.2.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「休憩用地」：總面積 0.19 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.3.2 此地帶涵蓋一個由康樂及文化事務署管理的足球場，位於沙螺灣海岸。此地帶內亦建有一個觀景亭。該觀景亭位於蟹殼灣東面，在東澳古道沿路。

9.4 「其他指定用途」：總面積 0.05 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為該區提供海路交通。此地帶主要包括設於沙螺灣的三個渡頭，以及位於礮頭的碼頭。

9.5 「農業」：總面積 9.77 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.5.2 此地帶主要包括位於該區西面山腳、沙螺灣村以北一帶的多塊現有常耕農地，以及礮頭鄉村羣四周的多塊常耕和荒置農地。

9.5.3 由於河道改道或填土／填塘工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或重建工程除外。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.6 「綠化地帶」：總面積 128.37 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.6.2 此「綠化地帶」主要包括區內的林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地、荒置農地，以及一些臨時構築物。

9.6.3 此地帶亦包括一個位於礮頭東南面的認可殯葬區，供該區原居村民安葬先人之用。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶的認可殯葬區內進行殯葬活動，一般可予容忍。民政事務處根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)獲授權就認可殯葬區範圍內的殯葬活動簽發殯葬許可證。認可殯葬區內的殯葬活動亦受地政總署、食物環境衛生署、漁農自然護理署和水務署訂明的條件所規管。殯葬活動應盡量局限在指定的範圍內進行。

9.6.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。如擬提出任何發展計劃，城規會將會按其個別情況，並參考相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

9.7 「海岸保護區」：總面積 7.47 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

9.7.2 此地帶主要涵蓋該區北面邊界、東面邊界和西面邊界沿岸的天然海岸線，該處的海岸景物包括海岸線、平坦的岩石、懸崖、紅樹林、泥灘和海草床。

9.7.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

9.7.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

9.8 「自然保育區」：總面積 2.49 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀

或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

- 9.8.2 此地帶主要涵蓋兩幅生態價值高的成熟林地，這些林地分別位於沙螺灣村和礮頭南面。
- 9.8.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.8.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

9.9 「具特殊科學價值地點」：總面積 1.17 公頃

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在該地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展。
- 9.9.2 此地帶涵蓋指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的部分範圍(面積約為 1.17 公頃)。「礮頭海灘具特殊科學價值地點」(總面積約為 2.7 公頃)長有大嶼山最大片的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。
- 9.9.3 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方、自然環境和生態造成不良影響。由於此地帶內的地方具特殊科學價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

10. 交通

- 10.1 該區現時沒有道路可達，區內大部分地方只可經行人徑前往。港珠澳大橋的高架橋樑跨越該區西北端近沙螺灣陸岬角，但未有提供直接通道由港珠澳大橋前往該區。
- 10.2 該區有一些著名的步行徑(例如東澳古道)連接大嶼山其他地區，包括礮石灣、深屈、大澳、東涌及昂坪。
- 10.3 該區亦可利用已關設的碼頭及渡頭乘船前往。現時有一條公眾渡輪航線來往屯門、大澳、沙螺灣及東涌。

11. 公用設施

- 11.1 該區現時沒有公共排水系統。因此，計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠土地，以便日後進行必需的排水改善工程，而現有水道／河溪兩旁更必須劃設緩衝區，並提供足夠闊度，供日後關設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目會影響排水系統或令排水特性有變，便須進行詳細的排水研究，並按情況所需，採取適當的紓減影響措施，作為發展或重建項目的一部分。
- 11.2 該區沒有現有或已規劃的公共污水渠。目前，該區主要都是使用化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池和滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環境保護署發出的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護該區的水質和流經該區的河流。
- 11.3 沙螺灣及礮頭現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限。該區現時並無海水供應作沖廁之用。
- 11.4 該區有電話網絡和電力供應。如擬在區內進行發展，須先諮詢供電商，了解穿越該區的架空電纜及／或地下電纜的位置。此外，該區沒有煤氣供應。

12. 文化遺產

- 12.1 該區有三個具考古研究價值的地點，分別是「沙螺灣具考古研究價值的地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值的地點」和「礮頭具考古研究價值的地點」，以及一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓，全部均值得保存。

- 12.2 古諮會除公布 1 4 4 4 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 4 4 4 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。
- 12.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須與古蹟辦事先達成協議，採取措施加以保護這些地點，例如是否需要進行詳細的考古影響評估。有關考古影響評估應評核擬議工程對考古的影響。如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，進行實地考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道工程、裝置公用設施工程及公共工程，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃及地區小型工程改善計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是

經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

14.3 城規會會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展藍圖存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引、規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零二一年一月八日或以後，在沙螺灣及礮頭發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二一年一月