

《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》簡介文件

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》(下稱「該圖」)(附件一)的規劃意向、《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)。

2. 發展審批地區

2.1 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，在東涌西面，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。

2.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方(包括「礮頭海灘具特殊科學價值地點」)，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色、景觀價值和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況。

3. 土地用途地帶及意向用途

該區的土地用途地帶的規劃意向已詳載於該圖的《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)內，並概述如下：

3.1 「具特殊科學價值地點」：總面積 1.14 公頃

3.1.1 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。

3.1.2 在一九九四年指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」，有一部分位於此地帶內。該「具特殊科學價值地點」被細沙和泥覆蓋，是位於東涌灣西岸的隱蔽淺灘。該地點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。

3.1.3 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方、自然環境及生態的排水及環境造成不良影響。由於此地帶內的地方具特殊科學價值，因此必須取得城市規劃委員會（下稱「城規會」）的許可，才可進行這類活動。

3.2 「非指定用途」：總面積 154.78 公頃

3.2.1 此地區主要為林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、常耕和荒廢農地，以及村落。此地區亦包括天然海岸景物，例如海岸線、紅樹林、泥灘及海草床。為了保護該區的天然景觀、生態資源和鄉郊特色，有必要訂定規劃指引和實施發展管制。因此，除了劃為「具特殊科學價值地點」地帶的地區外，該圖其餘的地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。

3.2.2 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境的排水及環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動，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。

4. 附件

- 附件一 《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》
- 附件二 《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的
《註釋》
- 附件三 《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的
《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
2021年2月

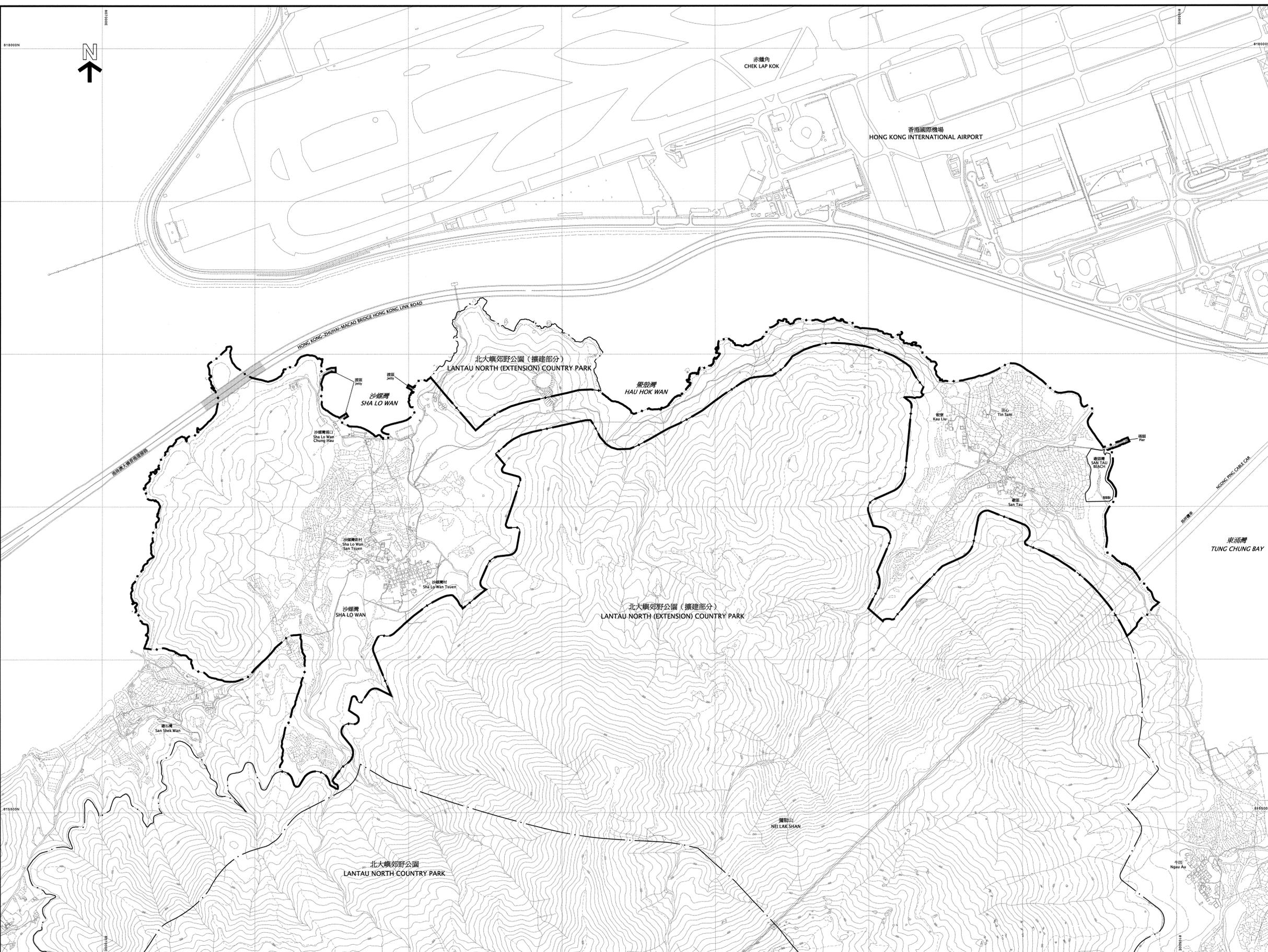
圖例 NOTATION

ZONES		地帶
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 DEVELOPMENT PERMISSION AREA		發展審批地區界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK		郊野公園界線

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	1.14	0.73	具特殊科學價值地點
UNSPECIFIED USE	154.78	99.27	非指定用途
TOTAL AREA OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	155.92	100.00	發展審批地區總面積

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



2021年1月8日 按照城市規劃條例第5條展示的
發展審批地區草圖
DRAFT DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
8 JANUARY 2021

Fiona LUNG 龍小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

沙螺灣及磡頭發展審批地區圖
SHA LO WAN AND SAN TAU DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
METRES 100 0 200 400 600 800 METRES

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. DPA/I-SLW/1

沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1

(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，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，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) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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。
- (5) 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。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 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(8)段有關「具特殊科學價值地點」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) 道路、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、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重建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的住用建築物)；
 - (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；
 - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區；以及
 - (i) 這份《註釋》附件 B 內的部分有關用途地帶的附表內第一欄所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內已根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 在劃作「具特殊科學價值地點」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、道路、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；
 - (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。

- (9) 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。
- (10) 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。

沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
附件 A 「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
附件 B 具特殊科學價值地點	2

「非指定用途」地區內經常准許的用途

(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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，包括為改作上文所列的經常准許的用途，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、修葺或重建工程除外)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

在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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而進行或繼續進行者。

沙螺灣及磡頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1

說明書

說明書

<u>目錄</u>	<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	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	3
7. 發展審批地區	3
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	4
7.3 人口	4
7.4 土地用途地帶及意向用途	4
7.4.1 具特殊科學價值地點	4
7.4.2 非指定用途	4
7.5 運輸及公用事業設施	5
7.5.1 道路網、行人徑及碼頭	5
7.5.2 公共交通設施	5
7.5.3 公用事業設施	5
7.6 土力安全	6
7.7 文化遺產	6
7.8 機場高度限制	7
7.9 飛機噪音	7
7.10 墓地	8
8. 發展審批地區內的規劃管制	8

沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1

(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《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》時的規劃意向和目的，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，把沙螺灣及礮頭地區指定為發展審批地區。

2.2 二零二一年一月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定沙螺灣及礮頭發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線和土地用途地帶的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並考慮各項發展限制。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明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. 現時情況

- 5.1 該區佔地合共約 155.92 公頃，位於大嶼山西北部，在東涌西面，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、泥灘和海草床）。林地主要位於沙螺灣村的西北及西南面，以及礮頭村的南面及西南面。礮頭海灘位於該區東部礮頭以東，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，沙螺灣及礮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線環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。這些動物包括具重要保育價值的品種，例如盧氏小樹蛙、大壁虎和褐漁鴉。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廢農地，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沙螺灣及礮頭一些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地點」、「沙螺灣（西）具考古研究價值地點」和「礮頭具考古研究價值地點」，以及一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓。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。
- 5.7 沙螺灣氣流剖析儀站座落在沙螺灣海岸以西的上坡位置。香港天文台設於蠟殼灣西面的沙螺灣自動氣象站，有部分地方位於該區的範圍內。此外，該區有三所公廁，包括位於沙螺灣的沙螺灣村公廁及沙螺灣沙灘公廁，以及位於礮頭的礮頭公廁。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

- 6.1 該區是毗連的郊野公園的天然林地系統的一個重要部分，有多種天然生境，育有多種野生動植物，故值得保育，其中在一九九四年指定為「具特殊科學價值地點」的礮頭海灘，更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。該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有天然海岸線環境和河流，而且曾錄得具重要保育價值的品種，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣，景觀和生態價值高。任何未受規管的發展項目，均會影響該區的景觀和自然環境，包括該區沿岸的海洋生態。
- 6.2 政府於二零一七年六月公布以可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)所秉承的「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。
- 6.3 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，例如最近在東澳古道發現的擴闊行人徑和道路，以及削坡工程，或會影響該區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區作出臨時規劃管制，以及採取執行管制行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 155.92 公頃，主要被北大嶼郊野公園(擴建部分)及水道環抱。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方（包括「礮頭海灘具特殊科學價值地點」），以及保留該區獨特的鄉郊自然特色、景觀價值和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況。

7.3 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。

7.4 土地用途地帶及意向用途

7.4.1 「具特殊科學價值地點」：總面積 1.14 公頃

- (a) 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。
- (b) 在一九九四年指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」，有一部分位於此地帶內。該「具特殊科學價值地點」被細沙和泥覆蓋，是位於東涌灣西岸的隱蔽淺灘。該地點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) 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方、自然環境及生態的排水及環境造成不良影響。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，才可進行這類活動。

7.4.2 「非指定用途」：總面積 154.78 公頃

- (a) 此地區主要為林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、常耕和荒廢農地，以及村落。此地區亦包括天然海岸景物，例如海岸線、紅樹林、泥灘及海草床。為了保護該區的天然景觀、生

態資源和鄉郊特色，有必要訂定規劃指引和實施發展管制。因此，除了劃為「具特殊科學價值地點」地帶的地區外，該圖其餘的地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。

- (b) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境的排水及環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動，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。

7.5 運輸及公用事業設施

7.5.1 道路網、行人徑及碼頭

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。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。隨着在該區關設碼頭及渡頭，亦可乘船前往該區。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。

7.5.2 公共交通設施

現時有一條渡輪航線來往屯門、東涌、沙螺灣及大澳。

7.5.3 公用事業設施

排水

- (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，闊度要足以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。

排污

- (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。

供水

- (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。

電話服務、電力供應及煤氣供應

- (d) 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。

7.6 土力安全

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，區內亦有約十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(工務)技術通告第 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，或須視乎需要，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，並採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.7 文化遺產

7.7.1 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地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值地點」和「礮頭具考古研究價值地點」。區內亦有一幢三級歷史建築物沙螺灣村舊門樓。這些具考古研究價值的地點和歷史建築物全部均值得保存。

- 7.7.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 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 1 444 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>)。
- 7.7.3 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的古物古蹟辦事處(下稱「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。

7.8 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」(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」)。此高度就是一般所指的機場高度限制。

7.9 飛機噪音

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。該區的項目倡議者／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。

7.10 墓地

該區有一幅為原居村民而設的認可殯葬區，位於礮頭的東南面。

8. 發展審批地區內的規劃管制

- 8.1 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。
- 8.2 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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。
- 8.3 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大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於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。
- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖所涵蓋的地方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，如未取得城規會批給的許可，在劃為「非指定用途」地區及「具特殊科學價值地點」地帶內的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。
- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期

延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。

城市規劃委員會
二零二一年一月