

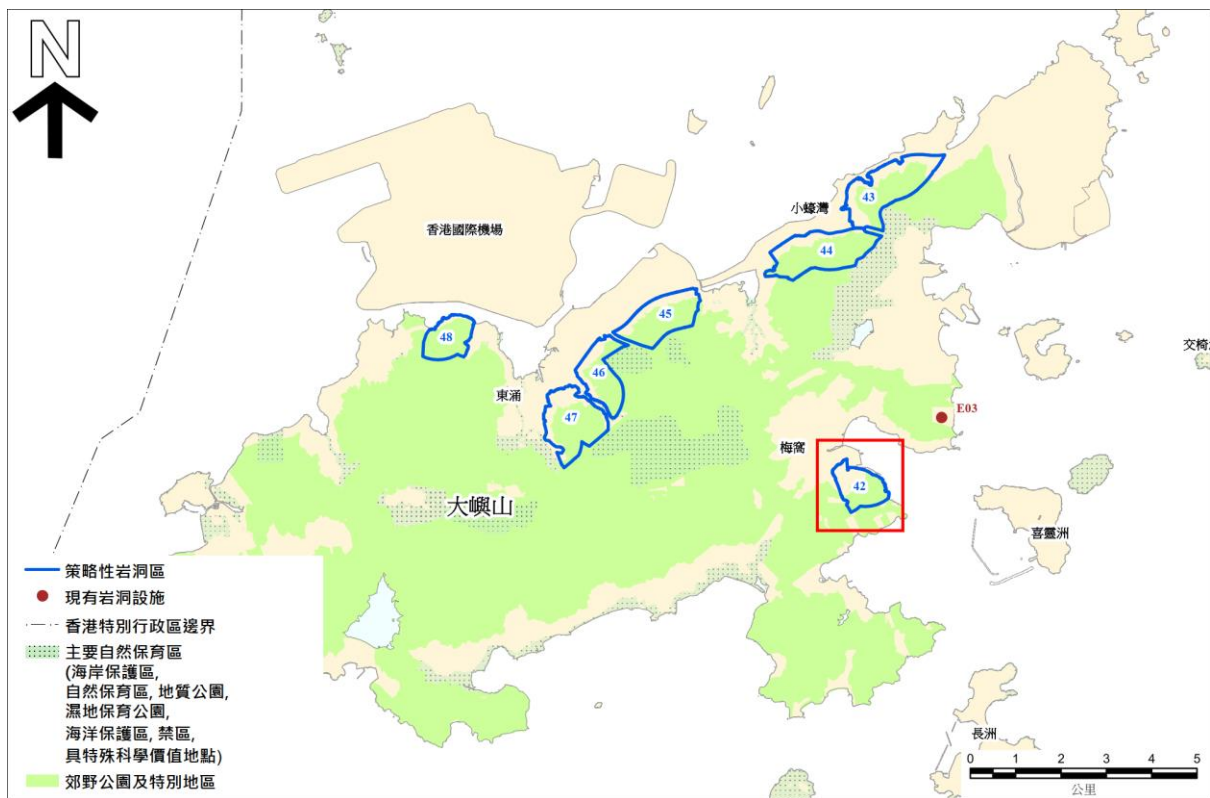
## 《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

### 策略性岩洞區第 42 號 - 梅窩

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 42 號 - 梅窩(下稱「該岩洞區」)的特點和發展限制。本《註釋》亦標明各潛在岩洞入口位置的範圍。隨附的參考繪圖展示了該岩洞區的空間環境資料。

有關《岩洞總綱圖》的背景和目的，以及策略性岩洞區的定義和界線劃定準則，請參考《岩洞總綱圖》的《說明書》。

#### 1. 位置圖



## 2. 策略性岩洞區詳情

分區計劃大綱圖<sup>1</sup>： 《梅窩邊緣分區計劃大綱圖》  
《大嶼山南岸分區計劃大綱圖》  
面積： 83.4 公頃  
該岩洞區內的最高標高： 主水平基準以上 195 米  
該岩洞區內的最低標高： 主水平基準以上 0 米

## 3. 地區環境

### 位置

該岩洞區位於大嶼山東岸，覆蓋南梅窩的山坡範圍。該岩洞區東北面是銀鑛灣，南面是南大嶼郊野公園，西面是北大嶼郊野公園，而北面是北大嶼郊野公園(擴建部分)。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 195 米。該岩洞區有超過一半的範圍與南大嶼郊野公園重疊。區內村落圓桌村和荔枝園村分別位於該岩洞區北面及西面的界線。該岩洞區西北部設有多項政府、機構或社區設施，包括銀鑛灣食水配水庫和銀鑛灣濾水廠。

梅窩具鄉郊特色，有不少村落，包括鹿地塘(該岩洞區西北面約 500 米)和大地塘(該岩洞區西北面約 800 米)。此外，梅窩亦有其他住宅發展，例如銀灣邨(該岩洞區西北面約 200 米)、銀蔚苑(該岩洞區北面約 250 米)、銀河苑(該岩洞區西北面約 300 米)，還有和旅遊業有關的焦點發展項目，如銀鑛灣度假酒店(該岩洞區北面約 450 米)。區內有多項主要政府、機構或社區設施，包括上述設施，以及梅窩污水處理廠和梅窩廢物轉運設施(均在該岩洞區北面界線)，支援梅窩的發展。

---

<sup>1</sup> 有關分區計劃大綱圖上最新的土地用途，請參閱城市規劃委員會法定規劃綜合網站 3 (<https://www.ozp.tpb.gov.hk>)。

## 通道

該岩洞區可經梅窩碼頭路和嶼南道，從北面邊緣進入。區域連接道方面，可經嶼南道前往。此外，梅窩有渡輪連接，從梅窩渡輪碼頭(該岩洞區北面約 300 米)乘坐渡輪可前往中環、坪洲、芝麻灣、長洲和愉景灣。

## 現有 / 擬建的岩洞設施

在該岩洞區的範圍內並無現有或擬建的岩洞設施。

# **4. 策略性岩洞區特點概要**

## **4.1 界線**

該岩洞區的北面界線止於嶼南道、梅窩碼頭路及圓桌村的私人地段；東面界線止於銀鑛灣的海岸線；西面界線是依山谷地勢及鳳凰徑而釐定。

## **4.2 地質**

該岩洞區中部及南部的基岩地質主要是長石斑晶流紋英安岩，屬東大嶼山流紋英安岩；西北部的是細顆粒石英正長岩；東部及南部的是中顆粒花崗岩岩牆(東西走向)，屬大嶼山花崗岩。岩石類型適合岩洞的使用。該岩洞區內及其周邊地方發現有若干地質結構，例如斷層、航攝地質線和岩牆。從該岩洞區開挖所得的中顆粒花崗岩適合再用作建築石料。其他開挖所得的岩石將可用作路基材料和生產瀝青等。

有關該岩洞區的詳細地質資料，可參閱土木工程拓展署轄下土力工程處所出版的 1:20 000 地質圖第 10 號(銀鑛灣)。

### 4.3 規劃

雖然該岩洞區設有車輛通道，即嶼南道及梅窩碼頭路，但連接香港其他地區的陸路交通並不方便。水上交通是另一種交通模式的選擇，可在梅窩渡輪碼頭乘搭渡輪。

目前，梅窩屬於郊區，有一些村落(例如鹿地塘及大地塘)及住宅發展(例如銀灣邨、銀蔚苑及銀河苑)。由於梅窩有主力針對旅遊業的發展，例如銀鑛灣度假酒店，梅窩已成為受歡迎的旅遊勝地，特別是在周末。

### 4.4 環境

在該岩洞區內的潛在岩洞的環境敏感受體包括附近現有的住宅區(例如銀灣邨、銀蔚苑、銀河苑、水務署銀鑛灣員工宿舍、圓桌村及荔枝園村)。現有的政府、機構或社區設施(包括梅窩污水處理廠及梅窩廢物轉運設施)及鄰近地區的其他土地用途，如巴士廠及露天倉庫，可能會為潛在岩洞帶來環境限制。這些設施可能對土地造成污染；如有需要，項目倡議人或須作進一步的堪察。該岩洞區主要包括海岸區、天然草木、低地林區及沿岸棲息地。該岩洞區的東部及南部與南大嶼郊野公園重疊。此外，在該岩洞區附近有一些已評級歷史建築，包括袁氏大屋的主屋、東更樓、鄰接東更樓的小屋、西更樓、前屋及穀倉(均是二級歷史建築)、鹿地塘更樓(三級歷史建築)及數個傳統認可殯葬區。牛牯灣具考古研究價值的地點、水井灣具考古研究價值的地點及涌口具考古研究價值的地點也位於該岩洞區附近。該岩洞區附近有一個古物古蹟辦事處認定的文物地點，名為「李府食邑稅山」界石。具有重要保育意義的物種，包括盧氏小樹蛙，曾在南大嶼郊野公園邊緣發現。

項目倡議人須根據《環境影響評估條例》及其他相關條例(例如《郊野公園條例》)界定和考慮任何可能影響潛在岩洞的環境限制。項目倡議人在籌劃每個項目時須顧及這些潛在的環境限制，並根據《環境影響評估條例》的規定進行環境影響評估，以確定在環境方面是否可以接受、潛在的環境影響及所需的環境減緩措施。

#### 4.5 交通

該岩洞區可從其北面邊緣經梅窩碼頭路及嶼南道前往，亦可經嶼南道連接其他區域。現時，車輛需要取得大嶼山封閉道路通行許可證才可使用嶼南道。此外，梅窩有渡輪連接，從梅窩渡輪碼頭(該岩洞區以北 300 米)乘坐渡輪可前往中環、坪洲、芝麻灣、長洲及愉景灣。

梅窩是郊區，與主要道網的連接並不方便。最接近的快速公路在東涌，可經東涌道前往。東涌道是從北大嶼山公路到梅窩的主要通道，與梅窩距離約 16 公里。潛在入口位置範圍至少距離香港主要市區 40 公里。現時東涌道的車流量偏低，可容納額外的車流量。不過，該郊區公路相當陡斜，部分位置多灣，或會對產生高車流量用途的可行性造成一定限制。

#### 4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

擬議連接小蠔灣及銀鑛灣濾水廠的食水隧道位於該岩洞區西部。石壁供水隧道在該岩洞區西面約 50 米。由於高度水平不同，這些隧道不會對該岩洞區的潛在岩洞的使用構成任何無法克服的限制。

項目倡議人應考慮有關《可持續大嶼藍圖》的擬議梅窩發展項目和其他發展項目的最新進展。

鳳凰徑第十二段、梅窩至貝澳越野單車徑及梅窩越野單車練習場均位於該岩洞區內。項目倡議人在考慮岩洞選項時應顧及這些設施。

### 5. 各潛在入口位置範圍

各潛在入口位置範圍載於參考繪圖。

該岩洞區可經西北面的嶼南道或東北面的梅窩碼頭路進入。

嶼南道的潛在入口位置範圍位於道路旁的斜坡上，可根據擬議的土地用途，建造車輛進出口通道或優先通行管制路口以連接該岩洞區。

梅窩碼頭路的潛在入口位置範圍受行車道狹窄的寬度局限。前往這個潛在入口位置範圍的現行通道安排只適合低車流量的岩洞用途，必須進行大規模的道路提升工程才可支援中至高車流量的岩洞用途；亦須根據岩洞項目的擬議規模及岩洞用途，作進一步交通影響評估。為應付擬議入口發展的交通需要而進行的道路改善或擴闊工程，應盡量避免在南大嶼郊野公園內或在其附近進行。潛在入口及所有地面工程應避免進入郊野公園範圍。項目倡議人應探討在郊野公園以外的範圍另覓通道或其他入口位置，以減低對郊野公園或會造成的生態、景觀和遊樂影響，以及對郊野公園使用者的滋擾。

這些潛在入口上方是天然山坡，附近或有潛在的天然山坡災害，項目倡議人須進一步研究。

項目倡議人應就考慮岩洞選項的發展項目中的擬議岩洞入口的具體位置作進一步的研究。

## **6. 《註釋》的備註**

《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞項目倡議人遵從相關的法定程序。本《註釋》內所示的資料，包括潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》內有關「實施」的章節。

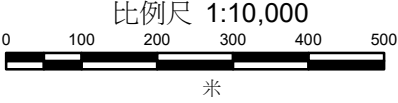




圖例

- 策略性岩洞區
- 潛在入口位置所在範圍
- 水務署隧道
- 河道 / 明渠 / 海
- 具考古研究價值的地點
- 已評級歷史建築
- 私人地段
- 墓地
- 郊野公園

備註：策略性岩洞區範圍內的私人地段已被剔除。  
• 工程項目倡議人應向地政總署查閱最新的土地類別資料。  
• 有關劃定策略性岩洞區的準則，請參閱《岩洞總綱圖》所附的《說明書》。



策略性岩洞區第42 號 - 梅窩 參考繪圖

土木工程拓展署  
規劃署

日期: 2025年9月  
版本: 第二版



SCVA 42