

氹仔北區都市化整治計劃修訂

為推動氹仔北區的都市化發展，並促進市區土地合理開發使用，土地工務運輸局展開氹仔北區都市化整治計劃修訂研究，透過重新規劃，將氹仔北區發展成一個配套完善的居住生活社區，以優化氹仔市區的生活環境。

氹仔北區都市化整治計劃修訂之總規劃面積為 223,038 平方米，即 22.30 公頃。建設用地總量為 105,045 平方米，佔總規劃面積的 47%。用地功能主要包括：綠化用地、行人區、公園廣場、行車道路、非工業用途用地、公共房屋用地、社會/共公設施用地、學校及體育設施綜合體用地等。

推出背景：

- 1995 年批示核准的氹仔北區都市化計劃沿用至今已十多年，然而卓家村及三家村一帶許多土地因未能作出獨立發展的關係而處於閒置狀況，使道路網及管網等社區基礎設施無法設置。為有效提高計劃的可操作性，同時滿足社會對現今社區發展的需求，因此有必要對氹仔北區都市化計劃進行深入檢討和修訂研究。
- 為配合氹仔北區公共房屋的進程及新社區的形成，以及回應市民對優化整個氹仔北區地段發展、更新交通路網、完善市政及公共設施，保護環境等訴求。
- 保護區內被評定為「紀念物」的“武帝廟”及優化其周邊環境，強化澳門作為旅遊城市的文化形象。
- 促進土地的獨立發展，鼓勵私有土地積極參與社區發展，從而推動氹仔北區都市化計劃的有效落實。

規劃目標：

- 充份考慮規劃區內土地業權的分佈狀況、自然生態資源的分佈等等現實及優勢條件，採用社區內路和集聚模式進行空間佈置，以構建新型綠色居住小區。
- 推動氹仔北區土地的集約利用，逐步將孫逸仙博士大馬路西面的都市活力延伸至規劃範圍。
- 更新土地開發規劃，從社區設施、交通路網、社區環境、文物保育、綠色空間形造等層面，全方位完善相關建設，綜合提升區內居民的生活環境素質。
- 集居住、商業、公共設施和社會設施等功能的居住社區。

內容簡介：

- 規劃位置：位處氹仔島北面的中軸位置，東側有大潭山，西側是氹仔新城市中心，南面是氹仔舊城區，北面有澳門大學及北安填海區。
- 規劃面積：為 223,038 平方米，建設用地總量是 105,045 平方米，佔總規劃面積約 47%，共劃分成 71 幅發展用地。
- 預計人口：未來居住人口將達約三萬六千五百人。
- 土地用途：非工業用途用地、公共房屋用地、社會/公共設施用地、學校及體育設施綜合體用地、綠化用地、行人區、公園廣場、行車道路等。
- 社區設施：文化活動中心、康樂設施中心、社區服務中心、學校、幼兒院、政府綜合大樓、衛生中心、安老院、治安單位、文物保護區、體育設施綜合體、市政公用設施。
- 樓宇高度：規劃範圍內未發展土地之最大許可樓宇高度主要分別為 20.5 米、50 米及 90 米。為促進空氣流動（尤其針對夏季的西南向盛行風），區內樓宇的裙樓與塔樓之間須設有架空層。此外，新社區與大潭山之間設大型綠化帶，保持兩者視覺距離。
- 規劃範圍內的關帝廟及天后宮為紀念物，應作適當保護及優化其周邊環境，以在塑造具歷史文化氛圍的公共空間之同時豐富離島的旅遊資源。

施行規定概述：

- 有關範圍內的土地使用及一切開發建設活動必須遵守本規劃的有關規定，本規劃未包括的內容應符合澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括土地工務運輸局發出之行政指引(淨覆蓋率及淨地積比率除外)。
- 本規劃自運輸工務司司長作出批示核准日起計生效。
- 本規劃自核准日起計五年後須作重新評估並依據實際情況進行修訂。
- 有關範圍內編制的開發計劃、城市設計，均應以本規劃的要求為依據進行。