



## 氹仔北區都市化整治計劃修訂

### 規劃大綱

08-11-2013

#### 目錄

1. 總則
2. 規劃背景
- 3. 規劃原則
4. 規劃定位
5. 規劃佈局結構
6. 土地利用控制指標
7. 配套設施
8. 道路交通
9. 城市設計及其他規定



## 1 總則：

- 1.1 本規劃適用範圍為氹仔島北區 TN 地段。
- 1.2 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，而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，並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）。
- 1.3 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。
- 1.4 本規劃所訂定的交通道路設施，如巴士站、的士站、上落客貨區等等，於實施時若有任可修改，須由相關權限實體審批。
- 1.5 本規劃以運輸工務司司長批示為之。
- 1.6 本規劃自運輸工務司司長作出批示核准日起計生效。
- 1.7 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。

## 2 規劃背景

### 2.1. 區位及規劃用地規模

氹仔北區位於氹仔島正北方，為嘉樂比總督大橋及友誼大橋出口處的中間位置，西南面是氹仔新城，東南面有海拔 160 米的大潭山，北面是建於山體上的澳門大學，東北面以徐日昇寅公大馬路與北安灣填海區分隔。是次規劃基地範圍，北起菜園路、天津街，東至高勵雅馬路及鷄頸馬路，南至亞利雅架圓形地，西臨孫逸仙博士大馬路。規劃用地總面積 22.3 公頃(以邊緣道路中心線計算)。

### 2.2. 規劃區內建設現狀

◇ 規劃區內的土地性質主要有以下幾種：澳門特別行政區土地、被推定為沒有登記並視為澳門特別行政區的土地、私有土地、長期租借地、租賃批地五種，其中涉完全所有權土地有 32 幅，佔總



規劃面積約 4 成。

- ✧ 規劃區內已建成的建築項目合共有 12 個，其中一個是 TN27 公共房屋興建項目，餘下的土地多為閒置，個別私有土地現作林業種植或大型機器存放用途。

### 3 規劃原則：

集約利用現有土地資源、尊重土地業權屬性、控制發展規模、明確用地功能、因地制宜規劃區內道路網、完善各項社會配套設施、保護利用具歷史價值建築物、締造綠色休閒社區。

### 4 規劃定位及目標

4.1 規劃定位：氹仔北區的職能定位應充分考慮新填海區對氹仔島城市佈局的影響，同時，亦要考慮規劃區內土地業權的分佈狀況、生態資源的分佈等等現實及優勢條件，採用社區內路和自然集聚模式進行空間佈置，以構建新型綠色居住小區。

#### 4.2 規劃目標：

- ✧ 多元功能複合：集居住、商業、公共服務、社會服務、教育服務等功能於一體的多元生活小區。
- ✧ 高品質社區環境：以人為本，利用現有的自然資源，結合精心塑造的綠色開放空間，安排親切宜人易達的居民活動場所，配置完善的社會服務設施，強化綠色社區氣氛，滿足二十一世紀休閒生活區的城市物質及精神文明的雙重需求。
- ✧ 高效安全的交通系統：配合區內的土地屬性，因地制宜，建立合理的道路系統及交通組織，保障區內的交通便捷和安全，尤其是步行系統及公共交通系統的安排，均以綠色出行為目標。
- ✧ 完善的開發控制指標：通過對氹仔北區的建設用地、交通、景觀三方面的規劃控制，並透過建築退界控制、開發強度控制、建築高度控制、用地適建性控制、道路設計導引等控制條件，建立一



整套完善的開發控制指標。

## 5 規劃佈局結構

氹仔北區的規劃結構可以概括為：“兩團一軸”，“兩團”以孫逸仙博士大馬路、菜園路及基馬拉斯大馬路新開闢路段之圍合為上組團，再以高勵雅馬路、美副將馬路、孫逸仙博士大馬路及基馬拉斯大馬路新開闢路段為下組團。“一軸”即是由基馬拉斯大馬路為軸，將氹仔北區劃分成兩個小區；小區內再以社區內路系統及綠化休憩軸為輔，組織符合內部運行的社區空間。

## 6 土地利用控制指標

### 土地用途：

- 6.1 氹仔北區的土地用途主要包括：非工業用地、教育設施用地、公共房屋用地、社會設施用地、公共設施用地、公園用地、綠化休憩用地等。
- 6.2 本規劃範圍內任何的建築改建、擴建、重建及新建工程項目，其使用性質應與土地用途相符。
- 6.3 本規劃所訂定的土地用途是對未來土地開發的控制與導引，在開發建設過程中，土地用途及規模必須符合圖則的規定。現狀合法的土地用途若與本規劃之規定不符，則在符合消防、衛生、交通等有關規定的前題下，原則上可繼續保持現狀，而當在該類土地上進行建築物的改建、擴建、重建和新建，其使用功能應與所在地段土地利用性質相符。
- 6.4 建築使用性質的變更以及其衍生的建築改建、擴建、重建及新建工程與其所在地段的土地用途不符時，必須經過相關權限實體核准。
- 6.5 圖則所訂定的地段界線，在控制性規劃和開發建設過程中，在經過相關權限實體核准後，可根據實際情況將地段進行合併發展或分割發展。



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
 土地工務運輸局  
 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

6.6 為保障土地利用的靈活性，本規劃範圍內大部份土地之用途訂為非工業用地，其利用性質可以在容許範圍內按照有關規定進行。

6.7 本規劃範圍內規劃用地內容詳見附表一

附表一 規劃建設用地表

用地性質	用地面積(m <sup>2</sup> )	用地比例
非工業用地總面積	73,367	33%
公共房屋用地	16,396	7%
社會設施及公共設施用地總面積	6,850	3%
學校用地總面積	8,432	4%
公園綠化用地總面積	44,144	20%
行人道用地總面積	32,117	14%
行車道路總面積	41,732	19%
規劃範圍的總面積：	223,038	100%

土地開發強度：

6.8 本規劃範圍的總面積 223,038；居住人口規模約為 36,500 人，建設用地總量為 105,045 平方米，人均建設用地 2.9 平方米，人均綠化用地 1.2 平方米，人均社會設施建築面積 6.6 平方米。

6.9 在本規劃執行過程中，若遇下述情況，土地開發強度應保持不變：

- 對規劃訂定的地塊進行合併開發
- 對規劃訂定的地塊進行分割開發

6.10 本規劃範圍內各地段的開發控制指標，依據各地段不同的使用性質及現行法例，綜合相關因素個別訂定。

6.11 本規劃範圍內各地段的規劃執行，須以符合街道準線圖之要求為實施依據。

6.12 各地段的土地用途、建築界線、建築限高、容積率、公共地役、公



共設施或社會設施等屬規定性指標，在開發建設中須嚴格遵守。

6.13 規劃範圍內的居住單位數目、居住人口、停車位數量、各用途之面積分配等屬指導性指標，可在編制建築計劃時參照執行。

## 7 配套設施

- 7.1 本規劃範圍內的配套設施包括社會服務設施、公共服務設施、教育設施三部分。
- 7.2 本規劃範圍內的配套設施是為該區乃至周邊區域之居住人口服務，為社區基本需要，不得隨意減少數量或壓縮規模。
- 7.3 規劃範圍內配套設施的數量與規模依據該地區的建設狀況及人口狀況綜合訂定，當實際需求與總量出現較大落差時，應作出檢討。
- 7.4 配套設施的建設必須符合相應的規範要求。

本規劃範圍內規劃配套設施內容詳見附表二

規劃控制內容					
主導屬性	商業、居住、綠化、休憩				
規劃範圍總面積	223,038 m <sup>2</sup>				
總建築面積	1,264,210m <sup>2</sup>				
人口規模	居住人口 36,500 人				
配套設施	類別	項目	數目	位置	設置形式
	文化康體	康樂設施中心	3	TN4、TN25a、TN25b	獨立佔地/設於裙樓內/複合佔地
		圖書館	3	TN8a、TN24、TN28	設於裙樓內/獨立佔地
		文化活動中心	1	TN4	複合佔地
		體育設施綜合體	4	TN3a、TN3b、TN22a、TN25	設於學校內
	教育設施	托兒所	5	TN5c、TN6a、TN22c、TN24c、TN27	設於裙樓內
		學校	4	TN3a、TN3b、TN22a、TN25	獨立佔地



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
 土地工務運輸局  
 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

頁編號 7 de 8  
 Pág. n.º  
 文件編號 580/DPU/2013  
 Inf. n.º  
 日期: 08 / 11 2013  
 Data

配套設施	政府辦公	政府綜合大樓	2	TN16、TN21b	獨立佔地	
		衛生中心	1	TN27	設於裙樓內	
		安老院	2	TN6b、TN23b	獨立佔地/複合佔地	
		政府社區服務中心	2	TN11b、TN24d	獨立佔地	
		治安部門	1	TN19a	獨立佔地	
	市政公用設施	市政公園	1	TN28	獨立佔地	
		乾貨街市	1	TN27	設於裙樓內	
		巴士總站	1	TN27	設於裙樓內	
		公共停車場	5	TN4、TN6b、TN16、TN27、TN28	設於地庫層內	
	社區服務	青年活動中心	2	TN2a、TN26a	設於裙樓內	
		長者活動中心	2	TN6b、TN25d	複合佔地	
		一般社區服務	14	TN2b、TN7、TN8、TN9b、TN11、TN15a、TN15b、TN16b、TN18a、TN22b、TN24b、TN26b、TN26e、TN27	設於裙樓內	
	文物保護	關帝廟及天后宮(類別:紀念物)				

## 8 道路交通

- 8.1 在道路交通方面，以兩環一軸為區內主幹的道及次幹道，並為對外聯繫的主要道路。
- 8.2 兩環的孫逸仙博士大馬路、美副將馬路及鷄頸馬路為四線雙向行車；而菜園路及 TN27 地段對開的新辟道路為兩線單向行車；一軸的基馬拉斯大馬路為四線雙向行車；各主次幹道分別於不同路段與多個雙線單向的社區道路連接，聯通以社區內路方式設計的道路網。
- 8.3 本規劃訂定的行車道路及各地段車輛出入口落實執行及深化設計時，若有任何修改須由相關權限實體審批。

編製技術員:

廳長:



- 8.4 各地段的車輛出入口不宜設置在主幹道上，使減少對主幹道的干擾。
- 8.5 本規劃範圍內設有公共巴士總站及初步訂定的公共巴士站，使滿足市民的出行需要，而公交服務線路和站點位置將根據公交規劃作最終訂定。
- 8.6 本規劃範圍內之步行系統以地面系統為主，並配合行人天橋為輔助設置。
- 8.7 公共活動場所和整個步行系統須按照相關規範進行無障礙設計。

## 9 城市設計及其他規定

- 9.1 由於本規劃範圍與周邊山體及社區鄰接，任何開發建設活動均應注意景觀協調。
- 9.2 本規劃範圍內的關帝廟及天后廟為紀念物，其鄰近範圍內的開發活動應於景觀上與之相協調，並應由相關權限實體審批。
- 9.3 建築物的外貌、風格及整體色彩應與都市環境協調統一，不應對山體及紀念物構成負面影響。
- 9.4 保證街道景觀的連續性、協調性，為人們提供更多的公共開放空間。
- 9.5 公共空間應充分考慮生活功能和要求，適當設置公共設施及綠化。
- 9.6 街道照明在滿足照度之前提下，以不影響市民生活居住為原則，營造舒適的光影環境。