

# 青洲都市化整治計劃

為推動青洲區逐步完善發展，提高居民生活環境素質，當局認為青洲區有必要制定一套新規劃方案，因此，土地工務運輸局展開青洲都市化整治計劃，透過重新規劃，把青洲打造成環境優美、配套設施完善的居住及生活社區。

青洲都市化整治計劃之規劃面積為 238,800 平方米，建設用地總量是 120,080 平方米，佔規劃總面積約 50.5%。用地功能主要包括：綠化用地、行人區、公園廣場、行車道路、非工業用途地段、公共房屋地段、社會/公共設施用地及教育設施/學校用地等。

## 推出背景：

- 青洲發展緩慢，沒法跟上社會變化，以及區內居民對青洲發展的期望，社區設施不完備，道路網絡有待改善等；
- 近年，政府於區內逐步興建社會房屋，緊隨居住人口的增加，有必要針對青洲區將來的發展，作出更長遠及完善規劃；
- 1996 年核准青洲都市化重整研究計劃，原規劃沿用至今，基本上已經沒法適應社會實況的客觀變化，甚至帶來執行條件的限制；
- 為尊重及回應青洲居民對區內未來發展的意見，包括：撤走中途倉、取締無牌修車場和整頓廢車場、優化地段發展、完善交通、增設市政及公共設施、保護環境等等；
- 保育青洲山、修道院等豐富人文歷史與自然環境資源；
- 推動土地「漣漪效應性」發展，從而促進青洲都市化整治計劃有序開展，鼓勵私有土地積極參與。

## 規劃目標：

- 利用現有的優良自然環境及區位優勢，透過合理規劃佈局，把青洲區營造為富吸引力的居住及生活新社區；
- 推動西北區逐步完善發展；
- 優化地段發展，從交通配套、社區設施、衛生環境、綠色空間等層面作出完善建設，綜合提升區內居民的生活素質環境；
- 集居住、商業、公共設施和社會設施等功能的居住社區；
- 永久撤走臨時燃料中途倉、取締無牌修車場，以優化及保護環境。

## 內容簡介：

- 規劃位置：位處澳門半島最西北面之青洲區，東面是青洲坊地段、住宅用地；南面是筷子基北灣；西面是跨境工業區；北面是鴨涌河。
- 規劃面積：為 238,800 平方米，建設用地總量是 120,080 平方米，佔規劃總面積約 50.5%，共劃分成為 52 幅發展地段。
- 預計人口：未來居住人口將達兩萬多人。
- 用地功能：非工業用途地段、公共房屋、社會/公共設施用地、教育設施/學校用地、綠化用地、公園廣場、行車道路、行人區等。
- 設施分佈：文化活動中心、康樂設施中心、社區服務中心、學校、幼稚園/托兒所、戶外球場、政府綜合大樓、公共停車場、安老院、海關、消防/治安單位、綠化保護區。
- 樓宇高度：呈北高南低之勢，保持青洲山，以至區內樓宇視軸線由北至南，遞減錯落，眺望筷子基北灣景色，營造社區和景觀環山傍水的感覺。
- 南面公園廣場和海旁綠色行人道將連接現有筷子基北灣休憩區，為居民營造「親水」環境。
- 青洲山屬已評定的地點，不適宜進行城市建設開發，將作市政公園建設。

## 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)。
- 規劃自批准簽發之日起實行。
- 規劃自公佈日起計五年後根據現實情況進行修訂，而在實行期間相關之基礎及配套設施等配置亦將根據各地段發展狀況進行適當的協調變更。
- 各地段的土地用途、建築界線、建築限高、容積率、配置公共/社會設置等屬規定性指標，在開發建設中應嚴格遵守。
- 青洲山屬已評定的地點，不適宜進行城市建設，在保護山體及其自然植被、維護自然景觀形態，及在滿足安全保護的前題下，作適當的公園建設。