

青洲都市化整治計劃

規劃大綱

目錄

- 一. 總則
- 二. 發展目標與功能定位
- 三. 土地利用性質
- 四. 土地開發強度
- 五. 配套設施
- 六. 道路交通
- 七. 城市設計及其它有關規定

一. 總則

- 1 本規劃適用範圍為澳門半島西北面之青洲區。東面為自來水有限公司及鄰近青洲坊各地段，南瀕筷子基北灣，西與跨境工業區相連，北隔鴨湧河與中國大陸相望。
- 2 制定本規劃遵循的主要原則是：控制發展規模、明確用地功能、改善道路交通、完善配套設施及美化環境空間，並保護和利用自然生態環境，保持生態平衡。
- 3 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）。
- 4 有關範圍內編制的詳細發展藍圖或城市設計資料，均應以本規劃的要求為依據進行。
- 5 本規劃所確定的道路交通設施，在詳細設計時所作出之修改，須按程式審批。
- 6 本規劃自批准簽發之日起實行，並由即日起，該區域原有的規劃自動廢止。
- 7 本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設施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。

二. 發展目標與功能定位

- 1 該區的發展目標是：利用現有優良的自然環境及區位優勢，結合工業區的改造和住宅區的引導改善，增加居住服務配套設施，創造佈局合理、環境優美、配套設施完善、富有吸引力的居住及生活區。
- 2 對該區的功能定位是：重要的區域性綠化休憩生活區，集居住、商業、公共設施及社會設施等功能的居住生活社區。
- 3 空間結構：整區形成緊密關聯的功能佈局，其中青洲山、修道院至筷子基北灣形成景觀及通風採光走廊，而南面的海濱綠化休憩區與筷子基北灣、沙梨頭北街、筷子基南灣以至林茂塘區的海濱綠化區連為一體。

三. 土地利用性質

- 1 該區的土地利用性質主要包括：非工業用地、教育設施用地、公共房屋用地、社會設施用地、公共設施用地及綠化地等。
- 2 本規劃所確定的土地利用性質是對未來土地使用的控制與引導，在土地開發建設過程中，土地利用性質及用地規模必須符合圖則的規定。現狀合法的土地用途與規劃規定的用途不符，則在符合消防、衛生、交通等有關規定的前題下，原則上可繼續保持其原有的使用功能；而這類土地要求進行有關建築物改造與重建等工程時，必須符合規劃規定的用途。
- 3 該區範圍內建築的改建、擴建和新建，其使用功能應與所在地段的土地利用性質相符。
- 4 土地利用性質的變更，及建築的改建、擴建和新建後使用功能與所在地段的利用性質不符時，必須經過相關權限實體核准並符合用地兼容性規定。
- 5 圖則所確定的地段界線，在詳細的規劃設計和開發建設中，可根據實際情況將地段進行合併或細分。
- 6 為保障土地利用的靈活性，其中大部份地段之用途為非工業用地，其利用性質可以在容許範圍內按照有關規定進行。
- 7 青洲山屬已評定的地點，不適宜進行城市建設開發，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。
- 8 本區範圍內規劃用地詳見“規劃建設用地表”。

附表一 - “規劃建設用地表”

非工業用地地段面積	77730 m ²	32.7%
社會設施/公共設施地段面積	27160 m ²	11.4%
學校地段面積	15190 m ²	6.4%
行車道路	41920 m ²	17.5%
綠化保護區	17800 m ²	7.5%
行人道/廣場/綠化休憩帶	59000 m ²	24.5%
規劃範圍的總面積：	238800 m²	100%

四. 土地開發強度

- 1 本規劃範圍總面積 238800 平方米，居住人口規模約為 27200 人，建設用地總量為 120080 平方米，地面以上總建築面積約 1032500 平方米。
- 2 在規劃執行過程中，遇到以下特殊情況時，土地開發項目應保持不變及建設總體量不超出相關規定：
 - 對規劃確定的地塊進行合併開發的；
 - 對規劃確定的地塊進行細分開發的。
- 3 規劃中涉及的特殊用地的使用功能和開發強度等控制要求，按照有關規定的特殊情況制訂。
- 4 本區範圍內部份土地的開發強度等規定按照已有的政府批件確定。
- 5 本區範圍內各地段的控制指標，依據各地段不同使用性質、地段類型，及綜合相關因素而制定。
- 6 各地段的用地用途、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。
- 7 地段的居住單位數目、居住人口、配置停車位元、各用途之面積分配等屬指導性指標，可在建築設計中參照執行。

五. 配套設施

- 1 本區範圍內的配套設施主要包括社會設施和公共設施。
- 2 本規劃規定的配套設施是為該區居住人口服務必不可少的基本設施，不得隨意減少數量或壓縮規模。
- 3 規劃中配套設施的數量與規模依據該地區建設狀況及人口狀況綜合確定，當實際需求的總量出現較大差別時，亦將對該區的交通、配套設施及環境等帶來較大影響，應對本圖則進行必要的檢討。
- 4 配套設施的建設必須滿足相應的規範要求。
- 5 提供綠化與休憩空間。在青洲山海拔約 25 米至 35 米處設置一條寬 6 米、長 550 米之步行環山徑，而通達環山徑共有五處的行人通道，由區內的外

環行車道路延伸至內環行車道路，一直貫通至青洲山，在城市景觀以致生活空間及居住環境創造良好條件；此外，在南面設置一休憩廣場，並在海濱堤岸規劃為綠化休憩帶，與現有的沙梨頭北街的休憩帶連接起來，形成一條綠化休憩長廊。

6 本區範圍內配套設施詳見“配套設施規劃一覽表”。

附表二 - “配套設施規劃一覽表”

序號	類別	項目	數量	所在地段編號	備註
1	公共房屋	經濟房屋/社會房屋	3	LT8	獨立占地
2				LT6	獨立占地
3				LT14	獨立占地
4	文化體育	文化活動中心	1	LT34	獨立占地
5		康樂設施中心	1	LT20	獨立占地
6		戶外球場	1	LT18	獨立占地
7	教育設施	托兒所	2	LT21、 LT36	設於裙樓層內
8		幼稚園	2	LT21、 LT36	設於裙樓層內
9		學校	2	LT1、 LT26	獨立占地
10	社區服務	政府綜合大樓	1	LT29	獨立占地
11		老人院	1	LT40	獨立占地
12		社區服務中心	1	LT21	獨立占地
13	市政公用設施	修道院遺址	1	LT3	獨立占地
14		消防單位	1	LT19	獨立占地
15		治安單位	1		
16		郵局	1	LT11	設於裙樓層內
17		綠化保護區/ 公園廣場	2	LT0、LT43	獨立占地
18		公共停車場	2	LT29、 LT42	設於地庫層內
19		公廁	2	LT4、LT42	獨立占地及附設
20		垃圾房	3	LT4、LT42	獨立占地及附設 及鄰近

				LT8	
21		變電站	1	LT4	獨立占地
22	公共設施	巴士維修廠	1	LT37	獨立占地
23		海關	1	LT47	獨立占地
24		屠房	1	LT42	獨立占地
25		澳門自來水有限公 區	1	LT52	獨立占地

六. 道路交通

- 1 在道路交通方面，以內、外兩環形行車道路作為區內的主幹道，外環路並作為對外聯繫的主要道路。
- 2 內、外環形道路均為雙線行車，其中外環道路西面路段設為三線行車；內、外兩環行車道路以四段雙線行車支路連接。
- 3 本規劃確定的行車道路及各地段車輛出入口在詳細規劃及設計時將可能略有修改，但須由相關權限實體審批。
- 4 各地段的車輛出入口不宜設置在主幹道上，使減少對主幹道的幹擾。
- 5 各地段設置之停車場應建於地面以下，其規模及要求應符合相關規定。
- 6 本區範圍內設有公共巴士站及公共巴士停泊站，滿足區內市民的公交出行需要，而公交服務線路和站點位置將根據公交規劃作最終確定；同時，積極考慮軌道交通引入之需求及建設可行性，以構建完整的公交系統網絡。
- 7 本區之步行系統以地面步行區、人行道為主，並配建行人天橋；人行道等應按相關規範進行無障礙設計。

七. 城市設計及其他有關規定

- 1 本區範圍是重要的城市山林景觀的標誌性區域，任何開發建設活動均應遵循下列原則：
 - (1) 青洲山體不宜進行城市建設開發，須保護山體及其自然植被，維護其自然景觀形態，在滿足安全、保護的相關要求的前題下，可以適當利用自然山體景觀作為公園用途，為周邊居住環境提供綠化開敞

空間，處理好公園休憩路線的同時，亦必須加強防護設施的建設；青洲山作為該區特色景觀的重要元素，應體現保護中利用的原則，科學引導開發建設活動。

- (2) 在不同位置設置通達環山徑的行人通道，該等行人通道由外環行車道路延伸至內環行車道路，一直貫通至青洲山，形成放射性綠化觀賞以及通風採光走廊。
- (3) 維護海濱堤岸景色，在筷子基北灣海濱堤岸設置綠化廣場及休憩帶，沿堤岸引入休憩設施及創造綠色開敞空間的步行道，與現有的沙梨頭北街海濱休憩帶連接起來，形成一條綠化休憩長廊。
- (4) 區內建設充分考慮筷子基北灣海濱堤岸景色及青洲山山體形態，避免形成屏風效應及熱島效應，達到建築景觀與自然景觀相融合，使建築天際線達至和諧效果。

2 本區範圍內的街道景觀設計應遵循下列原則：

- (1) 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。
- (2) 街道空間應充分考慮生活功能和要求，適當增設公共設施和綠化，為人們提供安全、方便及舒適的街道空間，體現近人的親切感。
- (3) 街道照明在滿足照度前提下，以不影響市民生活居住為原則，營造舒適的光影空間。
- (4) 街道標識應清晰、明確及統一。
- (5) 本區南面具有重要的城市景觀功能，街道空間應加強與海濱堤岸景觀聯系，並應以青洲山山體景觀背景協調，創造良好的城市景觀。

3 本區範圍內的建築及環境設計應遵循下列原則：

- (1) 建築的外貌、風格及整體色彩應與都市環境協調統一，對山體及海濱亦不應構成明顯影響。
- (2) 公共空間應為人們提供安全舒適的通道，及優美和諧的宜人環境。
- (3) 構建人與自然和諧共生的城市空間，山水交融的特有景觀，致力保持和創造良好的山水空間環境。

4 本區範圍內的廣告及標識設計應遵循下列原則：

- (1) 各類型廣告的設置位置及規模須協調佈置，並應獲得相關權限實體

審批。

- (2) 標識應清晰、明確，標識物的形式應與周圍環境相協調。
- (3) 廣告與標識須考慮居住環境的舒適性和公共空間的視覺質量。
- (4) 對行人和車輛行駛不構成安全影響。