

# 東區 -2 規劃分區 詳細規劃

技術報告

土地工務局



# 東區-2規劃分區詳細規劃 技術報告

## 引言

### 第一章 一般規定

- 第一條 標的及約束
- 第二條 文本內容
- 第三條 東區-2詳規目的
- 第四條 規劃範圍

### 第二章 發展定位及策略和空間結構

- 第五條 發展定位及策略
- 第六條 空間結構

### 第三章 發展條件

- 第七條 行政地役權及公用限制

### 第四章 土地分類、用途和使用

- 第八條 土地分類
- 第九條 主要使用目的
- 第十條 土地用途
- 第十一條 居住用地
- 第十二條 商業用地
- 第十三條 公用設施用地
- 第十四條 公共基礎設施用地
- 第十五條 綠地或公共開放空間用地

### 第五章 交通運輸

- 第十六條 道路網
- 第十七條 輕軌系統
- 第十八條 公共交通
- 第十九條 泊車設施
- 第二十條 慢行系統

### 第六章 資源保護及使用措施

- 第二十一條 都市防災
- 第二十二條 文化遺產保護
- 第二十三條 環境保護

- 第二十四條 景觀
- 第二十五條 海域使用
- 第二十六條 地下空間

## 第七章 建造條件

- 第二十七條 規劃參數
- 第二十八條 街影面積
- 第二十九條 裙樓
- 第三十條 作公共行人道的建築退線
- 第三十一條 作柱廊、騎樓或步行道的建築退線
- 第三十二條 建築間距
- 第三十三條 植物種植面積
- 第三十四條 公共通廊及街角綠地
- 第三十五條 樓宇內的公用設施
- 第三十六條 樓宇內的公共基礎設施
- 第三十七條 其他城市設計指引

表一 規劃範圍內地段的建造條件

表二 用以計算地段樓宇最大許可高度之街寬的參數

圖一 規劃範圍

圖二 結構佈局規劃

圖三 發展條件圖

圖四 土地用途規劃

圖五 房屋佈局示意

圖六 交通系統規劃

圖七 慢行系統規劃

圖八 都市防災規劃

圖九 綠網佈局規劃

圖十 景觀格局規劃

圖十一 地下空間規劃

圖十二 樓宇最大許可高度規劃

圖十三 共同管道佈局示意

## 引言

根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》第十條和第十一條，《東區-2 規劃分區詳細規劃》（下稱“東區-2 詳規”）是由規劃規章、空間結構圖和發展條件圖所組成，且詳細規劃由技術報告加以說明，以作為詳細規劃編製的技術支撐及分析說明，其內尤須載有：地區的分區特性、現存的社會經濟條件評估以及規劃方案的技術依據，當中須列出並說明所規劃的地區的客觀條件、預防和減低發生災害的風險及影響的措施、保護屬文化遺產的被評定的不動產的措施，以及保護和優化環境的措施。

## 第一章 一般規定

### 第一條 標的及約束

土地工務局根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》、第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》及第 7/2022 號行政法規核准《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》，以編製東區-2 詳規，並參考「新城區總體規劃」及「新城 A 區規劃調整優化及城市設計指引研究」之成果作為技術依據。

東區-2 詳規適用於東區-2 規劃分區的整個規劃範圍，對土地用途和使用強度、公共基礎設施和公用設施的設置、交通運輸、資源保護和使用措施、建造條件和城市設計指引，以及預防和減低災害等方面作出詳細性的規定。

詳細規劃生效之後，區內發展均須遵守規劃要求，以確保本區可持續的發展（生效前已有核准的建築計劃或已建成之地段，在重建前不適用東區-2 詳規的部分要求。另外，在符合規劃規章的前提下，就本技術報告所訂定的規範或要求，倘因應實際情況的需要，及提供具必要的技術理由，有關遞交的研究方案或建築計劃可作適當的微調，並由相關權限部門作審核）。同時，亦需遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引。

東區-2 詳規的約束對象包括所有公共實體及私人。

### 第二條 文本內容

東區-2 詳規由下列文件組成：

- 一. 規劃規章，由一般及抽象性的條文所組成；
- 二. 空間結構圖，配合規劃規章所編製，包括：
  - (一) 規劃範圍 -- 訂定本區所劃定的範圍；
  - (二) 結構佈局規劃 -- 訂定規劃範圍內整體的空間結構及片區劃分；
  - (三) 土地用途規劃 -- 訂定規劃範圍內土地的主要用途；
  - (四) 交通系統規劃 -- 訂定規劃範圍內的道路等級、路網佈局、輕軌佈局及交通設施；
  - (五) 慢行系統規劃 -- 訂定規劃範圍內的步行道、單車徑、行人天橋及地下

通道之佈局；

- (六) 都市防災規劃 -- 訂定規劃範圍內的救災設施和救援避險路線；
- (七) 綠網佈局規劃 -- 訂定規劃範圍內的綠地或開放空間之分類及佈局；
- (八) 景觀格局規劃 -- 訂定規劃範圍內的景觀元素及視覺關係；
- (九) 地下空間規劃 -- 訂定規劃範圍內的地下空間之分類及佈局；
- (十) 樓宇最大許可高度規劃 -- 訂定規劃範圍內各地段的樓宇最大許可高度。

三. 發展條件圖，根據現行行政地役權、公用限制及文化遺產保護作編製，包括規劃範圍內航空役權和文化遺產保護的相關法律法規所涉及的範圍。

### **第三條 東區-2 詳規目的**

本區的詳細規劃旨在達到第 12/2013 號法律《城市規劃法》第九條所載之規劃目的，以及達致第 133/2022 號行政長官批示所述，創建澳門半島新的宜居社區。

### **第四條 規劃範圍**

本區位處澳門半島東邊，西鄰水塘與黑沙環地區，東聯港珠澳大橋珠澳口岸人工島，隔海北望珠海市區，南眺氹仔大潭山，是港珠澳大橋進入澳門的門戶。

本區的規劃範圍面積約1.74平方公里，包括於2017年完成填海、南北長約2500米、東西寬約630米，面積約1.38平方公里的新城A區，以及黑沙環與新城A區之間約0.36平方公里之近岸水域。(見圖一)

就規劃範圍內的現存之社會經濟條件，基本為尚未開發土地或施工中工地，暫無居住人口、社會或經濟活動。

本區的預計居住人口為9.6萬，人口密度約5.5萬人/平方公里。

## 第二章 發展定位及策略和空間結構

### 第五條 發展定位及策略

- 一. 依據城市總體規劃，本區的發展定位為：
  - (一) 宜居新區：區內以建設公共房屋為主，完善民生配套。
  - (二) 門戶商圈：借助港珠澳大橋的橋頭經濟作用，支持中小企業發展。
  - (三) 濱海地標：利用豐富的綠地及公共活動的空間，及結合南部的城市級文化設施，建設區內地標性建築，打造本澳的濱海門戶新面貌。
- 二. 本區的發展策略，在結合現有區域合作的框架下，尤包括粵港澳大灣區發展建設以及橫琴粵澳深度合作區建設，訂定有：
  - (一) 落實房屋政策：配合特區政府的施政方針及房屋政策，推動土地資源有效分配利用，滿足居民對住屋的需求，緩解現有部分地區人口密度偏高的情況，打造宜居新社區。
  - (二) 助力經濟多元：借助港珠澳大橋的橋頭獨特位置，依託住宅裙樓設置商舖和留設獨立商業區兩種方式，為中小企業提供發展空間，促進經濟產業多元發展。
  - (三) 建設綠色新區：透過重整沿岸區域增加公共開放及綠化空間，提高社區的舒適性和宜人性，並以濱海綠廊、中央綠廊的公共開放空間軸線為主體，串聯區內主要的開放空間節點，及接駁綠廊構建完整的公共綠地網絡。同時，透過合適的節能及綠化措施，打造綠色環保、低碳節能的社區，推動可持續發展。
  - (四) 打造濱海門戶：借助毗鄰港珠澳大橋珠澳口岸的地理優勢，重點打造新城 A 區南部公共建築群為主的濱海開放空間，建設澳門未來重要的濱海城市形象，塑造新的城市門戶及區域旅遊休閒節點。
  - (五) 推動公交優先：透過公共交通導向發展的模式（下稱“TOD 模式”），利用輕軌及公共巴士作無縫對接，便捷通達至本澳各區，打造多元的交通體系，提高出行及運輸的便利性及效益。
  - (六) 發展地下空間：透過地下空間的利用，作為交通及城市基建配套的用途，以充分及集約利用本澳的土地資源，提高土地利用的價值，及擴充區內慢行系統的覆蓋範圍。

### 第六條 空間結構

本區提出“一軸帶、三核心、多廊道”的空間結構，透過中央綠廊為主軸、輕軌站點作核心，綠化廊道作輻射，組成本區的結構網絡，並劃分為四個片區（見圖二），及利用 TOD 模式帶動社區商業的發展，借以推進職住平衡。其中在分區的功能及特性方面，北部（北片區、中北片區及中南片區）以公共房屋為主，構建宜居的社區生活，南部（南片區）以商業文化街區為主，推動居住社區內多元產業經濟的發展，並建設城市級文化地標。

(一) 一軸帶

沿新城A區中央構建南北向的中央綠廊，打造本區綠色中軸，串聯各片區。

(二) 三核心（三個輕軌站點）

以TOD模式，配合周邊社區商業空間，打造綜合商業服務節點，構建新城A區三個核心。

(三) 多廊道

以東西走向的綠化廊道及沿岸的濱海綠廊為骨架，構建公共綠地網絡，及形成四個發展片區。

## 第三章 發展條件

### 第七條 行政地役權及公用限制

本區的土地發展利用應遵守現行的一切行政地役權及公用限制，透過發展條件圖（見圖三）彙整有關的法律法規作為編製東區-2詳規的前提條件，包括有：

- (一) 應遵守經第295/2010號行政長官批示修改的八月十四日第233/95/M號訓令設定的航空役權，以確保機場和民用航空輔助設施之使用、運作安全及效率，及確保位於機場及上述設施周邊區域之人及財產安全。
- (二) 應遵守第83/2008號行政長官批示所訂定的東望洋燈塔周邊區域興建的樓宇容許的最高海拔高度。

## 第四章 土地分類、用途和使用

### 第八條 土地分類

依據城市總體規劃，本區規劃範圍內的土地分類均屬於都市性地區，可進行都市化及建設的地區。

### 第九條 主要使用目的

東區-2 詳規的主要使用目的為居住區和綠地或公共開放空間區。

### 第十條 土地用途

- 一. 本區範圍內的土地使用分類採用第 6/2022 號行政法規《土地分類及用途》的規定，按其細分的次類別適用於本規劃，以辨別不同土地的主要用途。
- 二. 本區內共劃分有 76 幅建設地段，以三條東西走向的綠化廊道劃分為四個片區，並以大寫英文字母 (A/B/C/D) 作為片區號：北片區 (片區號:A) 共 14 幅建設地段，中北片區 (片區號:B) 共 17 幅建設地段，中南片區 (片區號:C) 共 28 幅建設地段以及南片區 (片區號:D) 共 17 幅建設地段。各片區地段命名的編碼採用片區號與地段號所組成，有關地段的土地面積參數參見表一。本區除建設地段外，其餘範圍亦劃有基礎設施用地、道路用地及綠地或公共開放空間用地。
- 三. 依據第 12/2013 號法律《城市規劃法》第三十一條及第 6/2022 號行政法規《土地分類及用途》第三十二條，參考城市總體規劃，及考慮土地使用的兼容性、適當性及優先性，訂定本區的土地用途 (見圖四)。
- 四. 本區各用地的土地面積及所佔百分比如下表：

土地用途	土地面積 (萬平方米)	所佔百分比 (%)
H2 類居住用地	43.4	31.5
C1 類商業用地	1.5	1.1
公用設施用地：	20.8	15.1
文化設施用地	6.9	5.0
政府機關設施用地	0.6	0.4
教育設施用地	6.7	4.8
社會設施用地	1.9	1.4
康體設施用地	3.6	2.6
衛生醫療設施用地	0.2	0.2
市政設施用地	0.9	0.7
公共基礎設施用地：	34.8	25.2
基礎設施用地	7.7	5.5
道路用地	27.1	19.7

綠地或公共開放空間用地	37.3	27.1
	<b>137.8</b>	<b>100.0</b>

(\*註：黑沙環與新城 A 區之間的水域面積約 36 萬平方米，本區的規劃範圍面積共計約 173.8 萬平方米。)

### 第十一條 居住用地

一. 本區內的居住用地共 49 幅，屬於 H2 類居住用地，及可與相兼容的其他用途作建設，尤其用作零售、餐飲及辦公室用途，總建築面積約 225 萬平方米，總用地面積約 43.4 萬平方米，佔區內用地面積 31.5%。

(一) 原則：落實本區的發展定位，結合房屋政策建設公共房屋的主要目的。

(二) 佈局及數量：本區規劃的居住單位約 32,000 個，其中公共房屋約 28,000 個，其他房屋約 4,000 個（見圖五），分別為：

1. 經濟房屋：約 24,000 個（共 30 幅地段），均衡佈局於開發強度較高的北片區、中北片區，以及中南片區，為區內主要的房屋類型。以輕軌站點作為核心集中佈置，結合區內交通系統、慢行系統及綠網系統，形成緊密且舒適的居住環境。

2. 社會房屋：約 4,000 個（共 4 幅地段），主要佈局於北片區中央綠廊兩側，配合鄰近的輕軌站點及公共設施，以滿足主要服務人群（如長者）的居住需求，同時可提供良好的居住環境、設施配套、交通便捷、生活便利等居住條件。

3. 其他房屋：約 4,000 個（共 15 幅地段），主要佈局於中南片區及南片區，以較低的建築密度，配套緊鄰的商業、辦公、文化休閒等設施，塑造舒適且功能複合的居住環境。

(三) 本區的住宅戶均人數為 3 人。

二. H2 類居住用地綜合如下表：

土地用途	數量	地段
H2 類居住用地	49	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A10、A11、A12、A13
		B4、B5、B7、B8、B9、B10、B11、B12、B13、B14、B15、B16
		C7、C9、C10、C12、C13、C14、C15、C16、C17、C18、C19、C20、C21、C24、C25、C26
		D4、D5、D6、D7、D8、D9、D10、D13、D14、D15、D16

### 第十二條 商業用地

一. 本區內的商業用地共 3 幅，屬於 C1 類商業用地，主要用作零售、餐飲和會

議展覽用途，總建築面積約 5 萬平方米，總用地面積約 1.5 萬平方米，佔區內用地面積 1.1%。

(一) 原則：北片區、中北片區以及中南片區，以住宅裙樓配套商業及中小企業發展空間為主。南片區，以獨立的商業用地為主。

(二) 佈局及用途：

1. 北片區、中北片區以及中南片區：附建於住宅的裙樓作佈局，以服務居住社區的配套式商業設施為主（優先設於建築物地面層和 1 樓），作提供生活類服務，融合吃喝玩樂購物於一體的一站式消費中心。商業類型主要為與大眾生活相關的零售商業、生活服務，教育培訓等，形成社區集中式商業。

2. 南片區：結合西側的濱海綠廊的獨立佔地作佈局，及毗鄰文化設施用地，作提供零售文創服務，打造優質濱海空間+特色小尺度文創街區+標誌性公共建築，形成澳門旅遊文化及休閒商業的集聚地。企業類型主要為零售、餐飲、休閒娛樂及文創創意等，形成綜合多元發展的街區。

(三) 以輕軌站點為核心，透過地下通道接駁區內的商業用地，並串聯區內不同地段的地下商業街或地下商場，形成商業系統，其串連了區內 3 處輕軌站點及地上、地下的商業空間，提供有系統且多元複合的商業服務。

二. 商業用地綜合如下表：

土地用途	數量	地段
C1 類商業用地	3	D1、D2、D3

### 第十三條 公用設施用地

一. 本區內的公用設施用地共 17 幅，總用地面積約 20.8 萬平方米，佔區內用地面積 15.1%，分別有：

(一) 文化設施用地

1. 原則：配合上位規劃建設城市級文化設施，建設標誌性公共建築，選址考慮交通便利且有公共交通直達，方便居民及遊客到訪。

2. 佈局：

2.1 文化設施用地面積約 6.9 萬平方米，佔區內用地面積 5.0%，共 2 幅，位於 D11 地段和 D12 地段。

2.2 結合周邊的綠地或公共開放空間用地，塑造具標誌性的海上門戶，打造本澳全新的濱海地標及旅遊休閒節點。

(二) 政府機關設施用地

1. 原則：選址儘可能居中佈局，使服務範圍最大化。

2. 佈局：

2.1 政府機關設施用地面積約 0.6 萬平方米，佔區內用地面積 0.4%，共 2 幅，位於 C2 地段和 C23 地段。

2.2 C23地段用作消防行動站。

2.3 C2地段將因應城市發展、社會需求等因素，優先作為政府機關設施用地的預留土地。

### (三)教育設施用地

#### 1. 原則：

1.1 實行土地集約利用、資源共享的策略，以“學校村”概念作規劃。

1.2 選址儘可能居中佈局，考慮交通便利且有公共交通直達，便於師生及家長透過步行或公交往返。

1.3 區內提供約1.3萬個非高等教育學位，以每名學生佔地面積大於5平方米的標準作設置。

#### 2. 佈局：

2.1 教育設施用地面積約6.7萬平方米，佔區內用地面積4.8%，共4幅，位於B1地段、B2地段，C4地段和C5地段。

2.2 結合周邊的康體設施用地，組成“學校村”。

### (四)社會設施用地

#### 1. 原則：

1.1 按使用者及使用目的需要，以覆蓋人口較密的區域作均衡佈局。

1.2 選址考慮交通便利，尤便於長幼及特別人士使用。

#### 2. 佈局：

2.1 社會設施用地面積約1.9萬平方米，佔區內用地面積1.4%，共3幅，位於A8地段、C3地段和C6地段。

2.2 A8地段和C6地段用作社會服務大樓。

2.3 C3地段將因應城市發展、社會需求等因素，優先作為社會設施用地的預留土地。

### (五)康體設施用地

#### 1. 原則：

1.1 實行土地集約利用、資源共享的策略，以“學校村”概念作規劃，結合教育設施用地作佈局。

1.2 以獨立佔地設置大型的戶外體育場及室內體育館。

1.3 配合防災規劃，兼用作避難場所設施。

#### 2. 佈局：

2.1 康體設施用地面積約3.6萬平方米，佔區內用地面積2.6%，共3幅，位於A9地段、B3地段和C1地段。

2.2 A9地段主要用作室內體育館、游泳池等多功能的體育設施。

2.3 B3地段和C1地段主要作綜合性的戶外體育場，並結合周邊的教育設施用地，組成“學校村”。其中，B3地段規劃有0.2萬平方米的空間兼用作救災物資倉庫。

### (六)衛生醫療設施用地

1. 原則：
  - 1.1 選址儘可能居中佈局，使服務範圍最大化。
  - 1.2 考慮交通便利且有公共交通直達，並設置在居民經常使用的公用設施附近，便於大眾使用。
  - 1.3 衛生中心的服務半徑為 1500 米，每 5 至 10 萬居民設置一間。
2. 佈局：
  - 2.1 衛生醫療設施用地面積約0.2萬平方米，佔區內用地面積0.2%，共1幅，位於C8地段。
  - 2.2 C8地段用作衛生中心。

#### (七) 市政設施用地

1. 原則：
  - 1.1 選址考慮交通便利且有公共交通直達，便於大眾使用。
  - 1.2 以土地集約利用原則，兼作辦公用途的使用，相容社區公共服務。
  - 1.3 綜合街市大樓的服務半徑為500米。
2. 佈局：
  - 2.1 市政設施用地面積約0.9萬平方米，佔區內用地面積0.7%，共2幅，位於B6地段和C11地段。
  - 2.2 B6地段用作綜合街市大樓。
  - 2.3 C11地段用作市政署行政大樓及綜合街市大樓。

#### 二. 公用設施用地綜合如下表：

土地用途	項目設施	數量	地段
文化設施用地	文化設施	2	D11、D12
政府機關設施用地	政府機關設施	1	C2*
	消防行動站	1	C23
教育設施用地	教育設施	4	B1、B2、C4、C5
社會設施用地	社會服務大樓	2	A8、C6
	社會設施	1	C3*
康體設施用地	戶外體育場	2	B3、C1
	體育館	1	A9
衛生醫療設施用地	衛生中心	1	C8
市政設施用地	綜合街市大樓	1	B6
	市政署行政大樓及綜合街市大樓	1	C11

(\*註：C2 地段及 C3 地段為優先預留用作上表所指設施之用途。)

### 第十四條 公共基礎設施用地

- 一. 本區內的公共基礎設施用地，總用地面積約 34.8 萬平方米，佔區內用地面積 25.2%，分別有：

## (一) 基礎設施用地

基礎設施用地包括7幅地段及海堤，用地面積約7.7萬平方米，佔區內用地面積5.5%。

### 1. 供水工程規劃

#### 1.1 原則

1.1.1 綜合考慮供水系統的整體佈局，與周邊區域相銜接。

1.1.2 供水管網儘量連接成環狀，確保供水安全性。

#### 1.2 佈局

1.2.1 供水來源自澳門半島給水管網，由青洲水廠和大水塘水廠聯合供水，接駁 A2 及 A3 連接橋敷設供水主幹管，並同時沿外環道及澳氹第四條跨海大橋，供水予新城 E 區。

1.2.2 沿各級道路敷設供水管，供給各地段用水，其中供水主幹管置於共同管道內，供水管置於共同管道外。一般敷設在道路的行人道和綠化帶的下方。

1.2.3 C28 地段用作供水加壓泵站。

### 2. 污水工程規劃

#### 2.1 原則

2.1.1 採用雨污分流制排水體系。

2.1.2 儘量利用重力排水，以減少建設投資和運行成本，方便管理維護。

2.1.3 儘量順道路坡度敷設污水管，減小管道埋深。

#### 2.2 佈局

2.2.1 污水以污水管道收集，由南向北排放，通過污水泵站及污水壓力管道排至澳門半島污水處理廠處理。遠期，透過澳門半島污水處理廠通過污水傳輸管將污水統一排至新建的港珠澳大橋珠澳口岸人工島污水廠作處理。

2.2.2 沿各級道路敷設污水管，以收集各地段污水，並儘可能平行於公共街道中心線設置。

2.2.3 B17 地段用作污水泵站。

### 3. 雨水工程規劃

#### 3.1 原則

3.1.1 採用雨污分流制排水體系。

3.1.2 儘量順道路坡度敷設雨水管，減小管道埋深。

3.1.3 新建之雨水管或箱涵於合適相隔距離處設置清淤井，以便收集底部沉積物並方便日常清理維護；同時，應保持合適斜度，以促進渠內水流流速而減少污染物積聚於管道、箱涵及槽溝中段之情況。

3.1.4 根據沿岸雨水排放口之潛在排污情況，將其排水引流至水體

流動性較佳及對居民影響較小之位置，雨水排水口以就近排海為設置原則。

### 3.2 佈局

- 3.2.1 沿各級道路敷設雨水管，一般敷設在道路的慢車道、行人道或綠化帶下方，並儘可能平行於公共街道中心線設置，及設置雨水檢查井及雨水口。
- 3.2.2 新建雨水管或箱涵，截留並使其排放到南側水流動性較大的海域，減少對環境的影響。

## 4. 電力工程規劃

### 4.1 原則

- 4.1.1 以土地集約利用原則，科學合理地規劃變電站。
- 4.1.2 在綠化帶或道路下方預留電纜通道。
- 4.1.3 滿足遠期輕型汽車充電樁用電負荷。

### 4.2 佈局

- 4.2.1 沿各級道路的共同管道（雙艙及單艙）內敷設高中低壓電纜管道，微型共同管道中可敷設中低壓電纜。
- 4.2.2 A7 地段和 D17 地段用作 110kV 變電站，其中 A7 地段之 110kV 變電站將包括 22kV 電力以供應輕軌變電站使用。
- 4.2.3 C22 地段用作 220kV 變電站。

## 5. 電信工程規劃

### 5.1 原則

- 5.1.1 以土地集約利用原則，科學合理地規劃電信機樓。
- 5.1.2 電信設施儘可能設於靠近共同管道的地段，以便作接駁。

### 5.2 佈局

- 5.2.1 沿各級道路的共同管道/微型共同管道內敷設電信管道。
- 5.2.2 於毗鄰共同管道的地段設置電信設施。

## 6. 燃氣工程規劃

### 6.1 原則

- 6.1.1 燃氣管網以多氣源為原則，並以環狀管網為主。
- 6.1.2 合理規劃燃氣管網及場站設計規模。
- 6.1.3 車用綜合能源服務站的服務半徑為 1 公里，儘量覆蓋全區。

### 6.2 佈局

- 6.2.1 燃氣氣源來自澳門半島及氹仔，分別通過 A1、A2、A3 連接橋和第四通道作連接。
- 6.2.2 沿各級道路及橋樑可敷設低壓燃氣管道。
- 6.2.3 A14 地段和 C27 地段用作車用綜合能源服務站。

## 7. 廢物處理工程規劃

### 7.1 原則

7.1.1 以土地集約利用原則，科學合理地規劃垃圾收集系統設施。

7.1.2 地段內擺放壓縮式垃圾桶的垃圾房出入口應面向行車道。

## 7.2 佈局

7.2.1 於地段建築物內設置電動壓縮式垃圾桶，以收集及處理居住生活所產生的固體垃圾或廢料。

7.2.2 毗鄰 A4 地段的北端和 C27 地段的東側之綠地預留地下空間以存放清潔公共街道的工具。

### (二) 道路用地

道路用地約27.1萬平方米，佔區內用地面積19.7%，由跨區道路、主要道路、次要道路及支路所組成。

## 二. 公共基礎設施用地綜合如下表：

土地用途	項目設施	數量	地段
基礎設施用地	供水加壓泵站	1	C28
	污水泵站	1	B17
	110kV 變電站	2	A7*、D17
	220kV 變電站	1	C22
	車用綜合能源服務站	2	A14、C27

(\*註：A7 地段之 110kV 變電站將包括 22kV 電力以供應輕軌變電站使用。)

## 第十五條 綠地或公共開放空間用地

本區內的綠地或公共開放空間用地，總用地面積約37.3萬平方米，佔區內用地面積27.1%。（見圖九）

### 一. 原則

- (一) 結合城市空間結構和周邊用地功能開展設計，創造多層次、多樣化的公共空間。
- (二) 鼓勵建設連續的步行道貫穿公共開放空間系統，提供安全、舒適、多樣的步行體驗。
- (三) 滿足開放空間的不同功能，提供完備的戶外設施。
- (四) 儘可能採用易於維護的植物和材料，維護和保育生態環境。
- (五) 公園綠地的服務半徑為500米。
- (六) 人均綠地面積的標準為不少於2平方米/人。

### 二. 類型

- (一) 核心空間：濱海綠廊及中央綠廊。
- (二) 鄰里空間：綠化廊道。

### 三. 佈局

- (一) 環繞新城A區規劃濱海綠廊，寬度約20~60米，是區內重要及活力的公共開放空間，為創造優質濱海門戶的場所，提升濱海地帶的吸引力。

- (二) 沿新城A區的中軸線規劃中央綠廊，為貫穿本區公共開放空間的骨架，形成南北延續開放空間的場所，結合康體場地和休閒設施，是保障居民日常生活休憩的主要載體。
- (三) 於4個片區之間規劃綠化廊道，與中央綠廊組成魚骨狀的架構，以強化各層級開放空間之間的系統串聯及綠化延伸，及提升環境的勻好性和空氣流通能力。

## 第五章 交通運輸

### 第十六條 道路網

為落實宜行宜遊的出行環境，本區需構建功能完善、架構清晰的道路網，及形成富有澳門特色的道路系統。

#### 一. 原則

- (一) 遵循並落實上層次規劃。
- (二) 綜合考慮澳門整體交通規劃，銜接澳門半島、氹仔及港珠澳大橋珠澳口岸人工島的道路。
- (三) 滿足全區內部出行的高峰期車流量要求。

#### 二. 道路分級

形成等級分明的路網結構，各等級道路主要功能如下：

##### (一) 跨區道路：

R1（外環通道），主要功能為連接澳門各區的跨海中長距離交通聯繫。

##### (二) 主要道路：

P1（馬萬祺博士大馬路）/P2/P3，主要功能為本區內中長距離交通聯繫。

##### (三) 次要道路：

D1/D2/D3/D4（豚城大馬路）/D5/D6/D7，主要功能為主要道路與支路的轉換以及為本區內中、短距離地方性活動服務的交通聯繫。

##### (四) 支路：

主要功能為本區內短距離地方性活動服務的街坊道路。

三. 本區內部路網呈現“兩橫兩縱”的骨架路網，並透過對外連結通道，包括 A1 連接橋、A2 連接橋、A3 連接橋、A-B 區行車天橋、第四通道及人工島連接橋，以連接澳門半島、珠澳口岸人工島及氹仔路網。（見圖六）

### 第十七條 輕軌系統

本區透過 TOD 模式，以輕軌站點為核心，積極推動區內的公交配套，以便捷通往區內及本澳其它地區，打造多元的交通體系，提升出行的效益。

#### 一. 原則

- (一) 輕軌站點的覆蓋範圍為 300~500 米。
- (二) 輕軌站場與公共交通換乘中心作無縫接駁，以便換乘不同公共交通。

#### 二. 佈局

本區範圍內共設有 4 個輕軌站點，作為澳門輕軌東線的一段，北接澳門半島黑沙環區，南接氹仔新城 E1 區，其中黑沙環區有 1 處（ES2 站），新城 A 區有 3 處（ES3/ES4/ES5 站），沿中央綠廊地下南北穿越規劃區，輕軌站點及走線以地下形式作佈局。（見圖六）

#### 三. 連接性

新城 A 區的 B5、C16、D10 及 D14 地段應預留與輕軌站點通道作連接的

出入口區域，並設置獨立的出入口和垂直交通設施，以通往公共街道或公共開放空間，該範圍之地庫與地面層空間不得作除輕軌站出入口外的任何形式佔用，並設定行政地役權。同時，結合輕軌站設計，與輕軌站鄰近之地段，包括 B4、B9、B10、C10、C11、C17 及 D8 地段，設置互通接駁出入口。上述所有地段的出入口需具適宜的寬度及高度，以便與輕軌站出入口的通道作銜接。（見圖七）

## 第十八條 公共交通

為落實推動公交優先的策略，以提高公交出行的便利性及通達性，區內設有不同的公共交通設施，同時，配合與輕軌的對接換乘，以優化公共交通出行體驗，提高公共交通的競爭力。

### 一. 原則

- (一) 以土地集約利用原則，科學合理地佈局公共設施。
- (二) 覆蓋範圍的人口最大化，及便於居民使用。

### 二. 佈局

#### (一) 公共交通換乘中心

對應新城 A 區的三個輕軌站點，分別於 B5 地段、B14 地段、C9 地段以及 D14 地段，設置 4 個公共交通換乘中心，以優化公共交通出行環境及無縫換乘（見圖六）。該總建築面積不少於 12,900 平方米，各換乘中心的最少建築面積分別如下：

地段	B5	B14	C9	D14
規模	3,300 平方米	4,800 平方米	2,400 平方米	2,400 平方米

#### (二) 巴士停泊調度中心

以土地複合利用原則，於 A1 地段的地庫內共配置 1 處巴士停泊調度中心，總建築面積不少於 11,000 平方米，以提升巴士運轉效率。（見圖六）

#### (三) 巴士站點

巴士站點重點佈置於區內人口較為密集的北片區和中北片區，同時配合輕軌站點、公共交通換乘中心、步行通道等設施統一考慮。主要以路側式巴士站方式，設置於地區主要道路和地區次要道路兩側，站點間距約 300 米，具體站點位置根據未來實際出行情況而設定。

## 第十九條 泊車設施

本條文主要對區內的機動車泊車方面訂定規範，包括泊車位的數量、出入口佈局及臨時停泊位置等的要求，以理順區內的停泊車之秩序。

### 一. 泊車位數量

#### (一) 輕型汽車泊位

按現行澳門泊車設施法令要求適用六月二十六日第 42/89/M 號法令《關於在大廈建築時專為保留停泊車輛空間之強制性制度及設立一受豁

免保留停車場面積建築商之特別繳款辦法》執行。另外，教育設施泊車位要求應聽取相關權限實體的意見。

## (二) 摩托車泊位

重型及輕型摩托車泊位數量不少於上款所指法例規定的輕型汽車泊位之數量。

## 二. 地段車輛出入口數量及佈局

地段須設有車輛出入口，若地段的泊車位多於 500 個，該停車場應設置不少於 2 個出/入口主道，及應儘量設於不同街道。而車輛出入口通道的佈局，應與路口保持合適的距離，有關佈局設於圖六所示位置，但有技術理由而需另設於其它位置除外。

## 三. 臨時上落客位及上落貨位

- (一) 臨時上落客位優先於地段內設置，倘具適當的技術理由，可因應實際情況設置於地段外。
- (二) 臨時上落貨位優先於地段內結合車輛出入口或消防車道設置，但不得影響公共道路、地段車輛出入口及消防車道之正常運作，倘具適當的技術理由，可因應實際情況設置於地段外。

## 四. 其它

- (一) 各地段需按最新之《澳門特區無障礙通用設計建築指引》設置相應的無障礙泊車位。
- (二) 全部室內停車場之輕型汽車泊位應配備電動車輛的充電設施，以滿足電動車充電的需要。
- (三) 為善用地下空間，本區所有地段之停車場應以地下形式作設置。

## 第二十條 慢行系統

本區慢行系統結合綠廊、街道及地下空間，便利於與周邊的地段及輕軌站點作串聯，以打造全天候、廣連接、立體複合的慢行系統。(見圖七)

### 一. 原則

- (一) 規劃以休閒為主、通勤為輔，強調立體複合、便捷可達，無縫轉換，在區內形成無縫對接的立體慢行系統網路。
- (二) 開放空間串聯原則：濱海綠廊須形成慢行系統環線，確保濱海綠廊的完整性及便捷性。
- (三) 中央綠廊連續原則：須保持中央綠廊慢行通道的連續性，在中央綠廊被道路打斷的節點處應採取合理的節點連接方式。

### 二. 組成

慢行系統由步行道、行人天橋、地下通道及單車徑構成。

### 三. 佈局及設計指引

#### (一) 類型

##### 1. 步行道：

- 1.1 主要位於濱海綠廊及中央綠廊，在社區呈網格分佈，部份設置慢跑步道，注重沿線的休閒性及生活性。
- 1.2 步行道應設有足夠的綠化面積以創造人車分隔的良好街道環境，並應有可種植中型喬木的綠化空間。
- 1.3 步行道的規劃應滿足第 9/83/M 法律《建築障礙的消除》及《澳門特區無障礙通用設計建築指引》有關設置導盲磚的相關規範。
- 1.4 根據步行道所處的位置，寬度一般要求如下：

位置	最少寬度
綠地或公共開放空間用地	2.5 米
跨區道路/主要道路	2.0 米
次要道路	1.5 米

2. 行人天橋：
  - 2.1 主要位於跨越跨區道路及主要道路間的地段/街區作設置，大部份與地段的裙樓層作連接。
  - 2.2 在設置立體過路設施的交叉口可不採用地面過路方式，其他交叉路口應採用地面過路方式。
  - 2.3 應與周邊的建築及景觀協調，注重生態性，多設置立體綠化。
  - 2.4 行人天橋的淨寬一般不宜少於 3 米。
3. 地下通道：
  - 3.1 主要以三個輕軌站點為核心，向四周呈三個十字的佈局，呈現南北軸向的貫通，實現地下換乘、購物、通行、停車等多重目的。
  - 3.2 地下通道的淨寬一般不宜少於 5 米，淨高一般不宜少於 3 米。
4. 單車徑：
  - 4.1 主要位於濱海綠廊及中央綠廊，注重沿線的休閒性。
  - 4.2 單車徑為雙向設計，寬度不少於 3 米。在有條件的情況下，可適當加寬，以提高騎行的舒適度。
  - 4.3 區內需要佈置相應的單車停放點，可結合重要交通換乘點和綠地或公共開放空間作佈置。

## (二) 重要連接節點

1. 對外連接節點：區內慢行系統透過 5 處橫跨友誼大馬路/友誼橋大馬路的行人天橋作連接澳門半島，及透過 1 處行人天橋作連接港珠澳大橋珠澳口岸人工島的南部。
2. 區內連接節點：區內慢行系統的連接節點主要位於跨越 R1 道路、P1 道路及中央綠廊的沿線，以保證慢行系統的連續性。其中，設於新城 A 區北端的 Y 型行人天橋同時跨越跨區道路和主要道路，保障環繞新城 A 區濱海綠廊的連貫性，而設於南端的工字型行人天橋跨越 A-B 區行車天橋，使南段的中央綠廊與濱海綠廊無縫銜接。
3. 學校村：若條件允許，B1 和 B2 地段之間增加立體行人過路設施。

（註：慢行系統的步行設施數量及佈局可因應實際情況及需要作適當調整，具體須聽取相關權限部門的意見。）

#### 四. 地段連接

區內設有行人天橋或地下通道連接之地段，須預留足夠空間及面積以設置接駁行人天橋或地下通道的獨立通道，並設置獨立的垂直交通設施和通往公共街道或公共開放空間之出入口，上述所指的空間及面積設定行政地役權。

## 第六章 資源保護及使用措施

### 第二十一條 都市防災

都市防災的規劃可降低災害發生時對城市產生的破壞和影響，及保障城市功能正常，讓建設工程不發生破壞，對居民的生產和生活基本不受影響。（見圖八）

#### 一. 消防工程

##### （一）原則

1. 遵循和執行“預防為主，防消結合”的消防工作方針。
2. 強化消防監督管理的力度，創造良好的消防安全環境。
3. 改善城市消防安全佈局，消除和減少重大火災隱患。

##### （二）佈局

1. 消防行動站  
C23地段用作消防行動站。
2. 消防通道  
區內的道路應滿足消防車的通行。

##### （三）共同管道消防系統

共同管道內在沿線、人員出入口、逃生口等處設置滅火器材，滅火器材的設置間距不大於50米。

#### 二. 避難場所及通道

##### （一）原則

以“就近設置、易於通達”作規劃原則。

##### （二）佈局

本區設立救災物資倉庫、核心避難場所以及緊急避難據點，以應對自然災害及其他災害發生時對人員的安置，具體如下：

1. 救災物資倉庫：主要針對發生颱風、暴雨、洪（潮）澇災、地質災害等情況所需的物資倉庫，規劃於B3地段。
2. 核心避難場所：為災害過後，提供全澳民眾暫時居住的場所，規劃於C6地段。
3. 緊急避難據點：為災害發生時，提供區內民眾疏散躲避的場所，因應澳門的主要災害類型，緊急避難據點以室內空間為主，規劃於A9及C6地段。

##### （三）救援及避險路線

規劃人員疏散和物資運輸通道以區內的主要交通幹道作為主要緊急救援及避險路線，以次要交通幹道作為次要緊急救援及避險路線，各級救援及避險路線的通道須設置顯眼標誌。

#### 三. 防洪潮

為達致本區防洪潮排澇的安全性，積極推進水生態文明建設，實現城水融合、人水和諧。

### (一) 原則

1. 雨水管渠的重現週期採用 20 年一遇標準作設計。
2. 防洪堤圍的潮位重現週期採用 200 年一遇標準作設計。

### (二) 佈局

在允許越浪條件下，新城A區的東北面、西面及北面的堤頂標高為海拔4.8米以上，東南面和南面的堤頂標高為海拔6.3米以上，以應對惡劣天氣的風暴潮影響，提升城市防災減災綜合能力。

## 四. 輔助設施

本區B14地段和C8地段分別設有警司處和衛生中心的設施，應對發生各項城市災害及提供合適的援助。

## 第二十二條 文化遺產保護

本區範圍內西側局部道路用地與第 83/2008 號行政長官批示之東望洋燈塔周邊區域重疊，該範圍之建築物需遵守有關批示之高度限制，同時，透過綠網佈局及建築物高度限制，以維護東望洋燈塔景觀。

## 第二十三條 環境保護

本區範圍內不涉及不可都市化地區，將透過一系列落實環境保護及促進城市可持續發展的措施，建設綠色的新社區。

### 一. 綠網系統

由濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道的綠地或公共開放空間用地，以及與地段內的公共通廊和街角綠地所組成。(見圖九)

#### (一) 濱海綠廊

由西側的創意門戶公園、南側的海上門戶公園及東側的濱海漫步長廊共同構成，屬於休閒型主導的綠地空間，總面積約 19 公頃。通過不同功能和尺度的公共空間，塑造城海互通，有機串聯的區內主要公共空間。

##### 1. 創意門戶公園

西側濱海地帶結合濱水商業等周邊功能，形成具有較高娛樂性和休閒性的活力濱海地帶，可設置如藝術廣場及音樂廣場、慢行長廊、單車路徑，零售及餐飲等，其設計指引如下：

- 綠化覆蓋率：不低於 60%。
- 步行道與單車徑可合併設置，寬度不少於 6 米，貫穿濱海地帶。
- 鼓勵在濱海區域設置富趣味的聚焦點，如園景美化設施、休憩處、觀景區、步道等，增添濱海地區的活力。

##### 2. 海上門戶公園

南側濱海地帶結合南部城市級大型文化設施等功能，打造具有澳門特色和魅力形象的展示型濱海區域，可設置海灣公園、節慶廣場、觀景台及水上平台等，其設計指引如下：

- 綠化覆蓋率：不低於 60%。
- 步行道與單車徑可合併設置，寬度不少於 6 米，貫穿濱海地帶。
- 鼓勵在濱海區域設置富趣味的聚焦點，如園景美化設施、休憩處、觀景區、步道等，增添濱海地區的活力。
- 南端預留設置一處雷達站，最大許可高度 15 米，佔地面積不大於 10 平方米。設備房使用垂直綠化遮蔽處理，雷達站外觀簡潔，與公園景觀整體協調。

### 3. 濱海漫步長廊

東部海濱以小型公園，市民步行道為主，建設以健康生活體驗為主的濱海休憩區，可設置步行道和觀景廣場等，其設計指引如下：

- 綠化覆蓋率：不低於 50%。
- 步行道與單車徑可合併設置，寬度不少於 6 米，貫穿東側濱海地帶。
- 行人天橋的設計應具設計感，塑造城市形象。

另外，濱海綠廊在條件許可下考慮部分沿海堤岸增加濱海親水平台、棧道、休閒台階等元素，以豐富及優化濱海綠廊之步行體驗。

- ### 4. 濱水岸線是城市公共空間的重要組成部分，而堤岸是陸地與水體之間的邊界區域，影響著人們對水體的親近程度和使用，有關設計上不僅能夠滿足水域防洪及工程性等基本要求，更能夠提升濱海空間的活動，以促進自然環境的可持續利用，並應結合濱水區的功能進行堤岸設計，增強親水性堤岸的數量及品質，助力濱海門戶的塑造。

## (二) 中央綠廊

以南北向中央綠帶作為開放空間體系骨架，貫穿整個新城 A 區，屬於生活型主導的綠地空間，總面積約 9 公頃，是居住區重要的休閒及娛樂空間，連通社區與綠地及開放活動空間，各片區的中央綠廊透過地面或地下行人通道作串連，形成步行輕鬆可達的城市綠網體系，分為北段的中央綠廊及南段的中央綠廊兩個部份。

### 1. 北段的中央綠廊（北片區及中北片區的中央綠廊組成）

主要為居民提供充足的休閒和娛樂空間，包括戶外運動場、遊樂場、單車徑、慢跑步道和休憩區等設施。整體寬約 50 米，總面積約 6 公頃，其設計指引有如下：

- 綠化覆蓋率：不低於 40%。
- 步行道與單車徑可合併設置，寬度不少於 6 米，選用曲線線型，營造活力的空間氛圍，貫穿中央綠廊。
- 行人道應與北部生態立體天橋直接相連，以連接至北端的濱海綠廊，形成便捷通達的步行體驗。
- 被各級道路打斷的中央綠廊位置一般採用地面過街方式，設置斑馬線及紅綠燈。

- 與南段的中央綠廊應形成完整連續的景觀體系。
  - 毗鄰 A4 地段的北端預留空間於地下一層設置用作存放工具、清掃及清洗設備、車輛、壓縮桶等用途的環保基礎設施場所。
2. 南段的中央綠廊（中南片區及南片區的中央綠廊組成）
- 主要結合南部文化設施以及西南側商業用地，為居民及遊客提供休閒娛樂、文化藝術以及商業購物空間，包括休閒草坪、商業及文化長廊、單車徑、慢跑步道和休憩區等設施。整體寬約 30~60 米，總面積約 3 公頃，其設計指引如下：
- 綠化覆蓋率：不低於 40%。
  - 步行道與單車徑可合併設置，寬度不少於 6 米，選用曲線線型，營造活力的空間氛圍，貫穿中央綠廊。
  - 行人道應與南部生態立體天橋直接相連，以連接至南端的濱海綠廊，形成便捷通達的步行體驗。
  - 被各級道路打斷的中央綠廊位置一般採用地面過街方式，設置斑馬線及紅綠燈。
  - 與北段的中央綠廊應形成完整連續的景觀體系。
  - 毗鄰 C27 地段的東側預留空間於地下一層設置用作存放工具、清掃及清洗設備、車輛、壓縮桶等用途的環保基礎設施場所。

### (三) 綠化廊道

串聯濱海綠廊及中央綠廊，以豐富及延伸綠網系統，及形成自然通風的廊道，主要用作居民日常生活休閒、社區鄰里休閒空間的用途，其作為居住區的配套建設，可供居民休憩或體育活動的公園綠地。

在設計佈局上，利用多條綠化廊道，將中央綠廊的景觀與濱海地帶連通，豐富景觀體驗，強化各層級開放空間之間的串聯，及結合慢行系統設置步行道及單車徑，構建完整通達的開放空間體系。

地段之間的綠化廊道一般不可作為消防通道使用。

### (四) 公共通廊

設於居住區內的組團綠地，應根據居住區不同的規劃佈局形式，設置相應的中心綠地，以及休閒區、娛樂區（如棋檯等）、健身區及按年齡劃分的兒童活動場地等，以確保不同年齡層的居民都能夠享用休憩設施。同時，應精心設置建築小品，豐富與美化環境。

### (五) 街角綠地

為地段轉角處的街角公園，宜設置花木草坪、花壇水面、雕塑、兒童設施及鋪裝地面等，園內佈局應有一定靈活的功能劃分，其最小規模宜為地段面積的5%。

## 二. 綠色建築

積極探索應用先進及適用的節能策略及綠建設備，充分考慮區內經濟社會的發展水準、資源稟賦、氣候條件及建築特點等，因地制宜對區內的環境

作保護，建造綠色建築。

#### (一) 建築節能策略

採用適當的建築節能措施，以降低能源的使用，包括但不限於：

1. 屋頂儘量採用綠化屋面或太陽能設施，提升建築保溫隔熱效果及減少能耗，並可降低城市的熱島效應。
2. 採用合理的建築佈局及朝向，最大限度的利用自然通風，降低夏季空調的高能耗。
3. 採用節能型的建築設備，以降低建築能耗。
4. 採用節水型的設施，及善用中水作綠化灌溉或道路沖洗，以降低用水量。

#### (二) 遮陽系統策略

採用合理的遮陽系統設計，降低太陽直射造成的不利影響，提升室內舒適度，降低空調負荷，包括但不限於：

##### 1. 道路遮陽系統

臨街側建築設置適宜的騎樓，及於不適宜設置騎樓的行人道路兩側種植遮蔭效果較好的行道樹。

##### 2. 建築遮陽設施

- 大型公共建築，推薦採用遮陽效果好及豐富的外立面造型效果。
- 辦公建築幕牆，推薦採用中空玻璃，兼顧自然採光。
- 住宅建築外窗，採用合適的遮陽措施，降低太陽直射影響。

#### (三) 綠建技術策略

為實現宜居的城市可持續發展目標，需採用適宜本地發展需求的綠建措施，包括但不限於：

1. 合理推廣使用可再生能源，如太陽能等。
2. 對建築物室內外的佈局及環境設置進行優化，以降低能耗、提升通風和採光效果，提高舒適性。

另外，文化設施用地的地標建築宜優先考慮獲取澳門或其他國際通用的綠色建築評價標準之基本或以上級別。

### 三. 綠化植栽

綠化是城市環境景觀的重要組成部分，它同時反映著人工環境與自然環境的關係，不但影響著城市生態環境的可持續性，也影響著城市空間中人與自然的親近程度及公共活動的舒適程度，合理的植物配置有利於形成不同時間和不同空間的色彩、質感的多樣化。

#### (一) 原則

1. 對於具有休閒功能的綠化空間，綠化佈局應有利於人們的活動，草坪應選擇可步入式草種，並結合地面鋪裝設置綠化的附屬構築物，如樹池、植物護欄等。
2. 應結合功能和場所特色，合理配置植物比例，其中喬木對於綠化空間

的品質、生態效應具有重要和長久的影響力，因此應特別注重喬木在整體綠化空間中的比例。

3. 採取立體及多層次綠植方式，配置不同高度植物，豐富植物種類，達至生物及景觀的多樣性。
4. 採用多年生及多樣性的開花灌木，增加街道園區每個季節的色彩表現。
5. 樹木品種應考慮於受風面區，種植抗風較強的樹木品種，或以立體綠化增加環境綠量。

## (二) 種植設計

1. 入口區域：特選大樹或精選叢生樹+時令花卉，打造現代、簡潔、大氣的人口空間。
2. 商業街區域：開花林蔭大喬木或整形喬灌木+修剪色塊，營造整潔、舒適、新穎的植物景觀。
3. 住宅區域：選用常綠大喬+植物組團形式，營造精緻、自然、豐富的植物景觀。
4. 公共活動區域：冠形喬木+修剪花籬，營造開闊、疏朗、通透的林蔭休閒空間。

四. 本區內應採取適當的措施，包括但不限於推行綠色交通政策(如採用環保型公共交通工具)、提供充足的日照和通風(如合理佈置地段建築、控制建築間距)，降低社區的噪音(如建造低噪音路面、採用隔音玻璃/減音窗)等，以營造舒適的社區環境。

五. 為有利城市的可持續發展，倘若工程項目符合《需進行環境影響評估的工程項目類別清單》，應呈交環境影響評估報告供相關權限實體審議。

## 第二十四條 景觀

本區之地理位置位於澳門半島東側，毗鄰山海，具有較高的景觀價值，利用良好的景觀區位，擴展澳門半島的“山、海、城”景觀格局，形成新的海上門戶，塑造世界旅遊休閒中心的新城市風貌。本區西側約1.5公里為屬文化遺產被評定的不動產東望洋燈塔，在規劃上應保證東望洋燈塔向東南展開的視域方向具有開闊的山海景觀。本區在景觀規劃上提出以景觀帶、視域及視廊、景觀節點和門戶地標構建主要的景觀格局，並透過天際線的塑造，強化周邊各眺望點的景觀功能。（見圖十）

### 一. 景觀帶

(一) 海岸景觀帶：以濱海綠廊形成休閒為主的環島海岸景觀帶。

1. 南部濱海地區，結合綠地、行人專用區、旅遊及休閒服務設施、濱海特色商業空間等，形成區內最重要的海岸景觀帶，強化與外港灣區和外海洋區的景觀聯繫，體現濱海城市特色。
2. 東側與港珠澳大橋珠澳口岸人工島隔岸相望的岸線地區，利用喬木、濕地綠植改善海岸景觀，結合步行道、行人天橋和單車徑等，形成居民休

閒服務的濱海景觀帶。

3. 創設條件配合未來濱海旅遊發展，透過留設海上旅遊設施，包括碼頭、船舶停泊位置、濱海上落站點及遊船區，以充分利用濱海資源，打造城市濱海新門戶。

## (二) 中軸景觀帶

以中央綠廊形成南北連續的特色生活走廊，採用喬木林帶形成全天候的舒適環境，結合步行道、單車徑串聯 4 個片區的社區中心，塑造區內公共性景觀中軸。

## 二. 視域及視廊

### (一) 山海視域

以屬文化遺產被評定的不動產--東望洋燈塔為主要眺望點，構建一個山海視域，明確新城 A 區建成後的觀海視域範圍，保證山海城景觀的延續，並建立外港和人工島口岸之間的門戶對話關係。

### (二) 城海視廊

透過內部道路和城區綠廊之設計，以馬交石炮台、東望洋燈塔、外港碼頭和科學館的眺望點，形成 4 條主要的東西向視廊，完善山海城景觀系統，並通過海濱向城區的均勻滲透，增強空氣流通條件。另外，利用區內較開闊的綠化空間，設置次要視廊，提高區內的景觀可視性，形成不同層次的城海視廊。

### (三) 對景視廊

通過建築的框景手法，建立東望洋燈塔與南端標誌性文化建築的對景視廊，強化澳門新舊城區的整體城市意象。

## 三. 景觀節點

### (一) 北部節點

#### 1. 景觀雕塑

於新城 A 區北端設置一處具標誌性雕塑或構築物，為來自澳門半島的車輛及行人提供一個有吸引力的門戶入口，打造該區的文化符號。

#### 2. 生態立體天橋

為實現北部濱海綠廊與中央綠廊的連接，在馬萬祺博士大馬路蓋建 Y 型的生態立體天橋，創造良好的空間及視覺效果，及可提升城市的品質和活力。

### (二) 中部節點

#### 1. 景觀公園

在新城 A 區中部的西側濱海綠廊，結合周邊的商業用地，設置可瞭望澳門半島外港景色的海灣公園景觀節點。

### (三) 南部節點

在海上門戶公園的南端提供兩個位置的遠望點，包括：

#### 1. 遠望點1

設於新城A區的西南角，結合綠地或開放空間構成的小型節點，可設置眺望平台及觀景構築物，遠望澳門半島海濱的全景。

#### 2. 遠望點2

設於新城A區的東南角，為整區的最南端，享有最大化的濱海景觀，可結合城市級文化設施及觀景構築物，塑造具特色的濱海遠望點。

### 四. 門戶地標

本區南端以“優質濱水空間+特色小尺度街巷空間+標誌性公共建築”為主要景觀特徵，以塑造城市濱海門戶，並作為輻射珠三角地區的澳門重要文化活動發生地。

### 五. 天際線

本區的建築物高度呈北高南低及斜向扇面分佈的整體形態。同時，建築群在中央綠廊及輕軌站點的周邊高度較高，沿海岸線的建築群高度則較低，東西向天際線呈現出中間高，兩邊低的佈局形態。

## 第二十五條 海域使用

本區範圍內透過重整沿岸區域，增加城市綠化及休閒活動的空間，供本區及黑沙環區的居民使用，並疏解澳門半島北區的人口密度，及有利於區域道路網的接駁，以配合未來城市的發展需要。

## 第二十六條 地下空間

本區範圍內統一規劃地下空間，構建功能複合、安全方便的地下空間系統，充分發揮土地的利用效率，提供現代化城市服務。（見圖十一）

### 一. 根據功能不同，分為以下三類地下空間：

- (一) 一般功能區，以停車功能為主；
- (二) 特別功能區，為教育設施及康體設施作預留的特定功能地下開發空間，除用作一般的停車功能外，如條件允許，可設置交通疏導功能，供家長接送等候區域，實現人車分流；
- (三) 複合功能區，以輕軌站點為核心，結合商業空間的複合功能為主，包括由商業、地下通道、巴士停泊調度中心、停車等多種功能組成。

### 二. 統一標高

地段設有地下通道或地下商業街之地下空間平水應統一標高，以便於確保接駁的連續性及提供舒適的步行環境。除具有適當的技術理由外，設有地下通道或地下商業街相連接的地段之地庫層，與地段外的地下行人通道作接駁的樓板結構面，兩者海拔標高的差值建議不超過±1.0米。

### 三. 地下商業空間

貫徹TOD模式開發理念，利用地下通道加強輕軌站點周邊地段的商業活

動，尤包括地下商業空間，其分為地下商業街和整層地下商場兩類，屬於複合功能區，實現地下換乘、購物和通行等目的，設計指引如下：

(一) 地下商業空間設於地庫層；

(二) 地下商業空間設有出入口與地面作連接，優先設於地段一角，以通往公共街道或公共開放空間；

(三) 地下商業空間的通道淨寬一般不宜少於5米，淨高一般不宜少於3米；

(四) 地下商業空間的通道、出入口和垂直交通設施設定行政地役權；

(五) 倘條件允許，地下商業空間設置足夠的自然通風及採光生口。

四. 倘條件允許，地段相鄰的地下停車場可以合併使用，以減少進出地段的車輛出入口通道和坡道，有利於地段的土地利用。

五. 地下商業空間分佈及最小建築面積如下：

地段	最小地下商業建築面積 (平方米)	地段	最小地下商業建築面積 (平方米)
A5	2,500	C13	1,700
A6	1,500	C16	4,200
A11	900	C17	3,500
A13	3,000	C24	1,200
B5	6,500	D4	950
B7	4,100	D6	1,100
B8	4,500	D7	4,200
B11	1,000	D8	3,800
B15	2,700	D9	4,900
C9	3,800	D10	5,600
C10	4,200	D11	18,000
C11	3,100	D12	10,000
C12	1,300	D14	5,200

## 第七章 建造條件

### 第二十七條 規劃參數

本區範圍內所有地段之建造條件的規劃參數參見表一和圖十二。

#### 一. 樓宇最大許可高度及裙樓最大許可高度

- (一) 本區南側靠近澳門國際機場跑道，在滿足澳門機場的航空役權條件前提下（該範圍的樓宇最大許可高度上限為海拔 53 米至海拔 128 米），建築高度呈北高南低的斜向扇面分佈的整體形態，以確保航空安全。
- (二) 因應 TOD 模式，輕軌站點周邊採較高密度發展，沿海地段以適當控制發展規模、有利通風及景觀視線等的規劃原則作佈局，在建築高度上呈中央高、兩側低的整體格局。（見圖十二）
- (三) 以街道和行人道與建築物裙樓之視覺關係，不同層數的裙樓限制如下：
  1. 三層裙樓的高度為 16 米，適用於北片區、中北片區和中南片區的居住用地。
  2. 兩層裙樓的高度為 12 米，適用於南片區的居住用地及中南片區樓宇最大許可高度不大於海拔 53 米的居住用地。

#### 二. 最大許可地積比率

- (一) 根據本區規劃內住宅建築面積的需求及航空限高條件，最大許可地積比率整體將呈現北高南低的格局。
- (二) 沿中央綠廊地段，考慮到較好的景觀視線，適當提高地段的最大許可地積比率，以最大化綠廊的景觀價值。
- (三) 因應 TOD 模式，鄰近其核心地段的最大許可地積比率適當提高。

#### 三. 最大許可覆蓋率及塔樓最大許可覆蓋率

- (一) 本區內地段的最大許可覆蓋率主要參考周邊的城市指標，結合澳門的建築情況，及考慮創造街角綠地和特色空間、留設景觀視廊和通風走廊的理念下作訂定，城市設計的空間形態整體呈現中央高、兩側低的格局。
- (二) 根據 TOD 模式的開發原則，於 TOD 核心地段的塔樓建築密度適當提高。

### 第二十八條 街影面積

本區範圍內所有地段之街寬和街影的規劃參數參見表二。

#### 一. 街寬

用以計算地段樓宇最大許可高度及凸出物的參數。

#### 二. 街影

按現行的街影計算條例，其街影面積須遵守經十一月十五日第 42/80/M 號法令修改的一九六三年七月三十一日第 1600 號立法性法規核准的《都市建築總章程》第 88 條的規定作計算。

### 第二十九條 裙樓

為營造良好的居住環境、空氣流通及空間感，對裙樓的設計方面作規範。

- 一. 居住用地的建築物，裙樓頂層除作垂直交通設施外，必須架空作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的住宅共同區域，如會所。
- 二. 為使中央綠廊具有良好的空間感，確保兩側裙樓建築界面完整性，對地段設置裙樓的貼線率以控制靠近綠廊的裙樓建築界面。貼線率是指面向街道準線或地段界線退縮不大於 2 米的建築立面線長度，佔該側街道準線或地段界線長度的所佔百分比，除地面之公共通廊外，中央綠廊兩側的居住用地面向中央綠廊的裙樓貼線率不少於 70%。
- 三. 為營造良好的商業氛圍，裙樓的地面層除必要的地段配套設施外，盡可能作商業用途。一層和二層主要作商業用途、中小企辦公空間或提供公共服務的空間。

### **第三十條 作公共行人道的建築退線**

為提供寬敞適宜的步行環境，以及滿足無障礙環境和敷設市政管道設施的要求，本區內的地段沿行車道路退縮不少於 2 米用作公共行人道，該範圍的地面及其以上空間，不得作任何形式的佔用，並設定行政地役權，且應預留地面以下 2.5 米深的空間作公共基礎設施之用，並設定行政地役權。（不適用於 A14、B17 及 C28 地段）

### **第三十一條 作柱廊、騎樓或步行道的建築退線**

因應不同土地用途的特點，對柱廊/騎樓/步行道的設計方面作規範。

- 一. 面向街道準線的建築物地面層須退縮至少 3 米淨寬形成柱廊/騎樓。（適用於居住用地、衛生醫療設施用地、市政設施用地、A8 及 C6 地段）
  - (一) 柱廊/騎樓的淨高不少於 6 米；
  - (二) 柱廊/騎樓的地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並設定行政地役權；
  - (三) 在上項所指的公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，預留作公共基礎設施之用，並設定行政地役權。
- 二. 面向街道準線的建築物地面層須退縮至少 3 米淨寬形成柱廊/騎樓/步行道。（適用於商業用地、文化設施用地、教育設施用地、康體設施用地、C2 及 C3 地段）
  - (一) 柱廊/騎樓/步行道的地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並設定行政地役權；
  - (二) 在上項所指的公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，預留作公共基礎設施之用，並設定行政地役權。
- 三. 政府機關設施用地及基礎設施用地無柱廊/騎樓/步行道之設置要求。
- 四. 為保障無障礙行人空間的建設，柱廊/騎樓應與行人道順平，避免兩者之間存有高低差。

### 第三十二條 建築間距

為營造良好的空氣流通效果，屬 A 級（高）及 MA 級（特高）的樓宇塔樓之間的距離應不少於塔樓高度之 1/6，塔樓立面最大連續寬度應不大於 70 米。倘不能符合上述任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，應一併呈交空氣流通的評估報告供相關權限實體審議，以決定是否可豁免遵守有關條件。

### 第三十三條 植物種植面積

為落實建設綠色新區，對本區各用地的綠化栽植方面作規範，以提高社區的宜居性，及優化環境。

- 一. 為適用本規劃的規定，位於地面層、裙樓頂層、退縮平台、天面層的綠化面積，以及垂直綠化的立面面積和天面層太陽能設備的面積視為植物種植面積。
- 二. 居住用地之植物種植面積（包括地面層、裙樓頂層、垂直綠化、天面層綠化或天面層太陽能設備），不少於地段面積的35%。當中：
  - （一）天面層須作綠化處理或設太陽能設備，面積不應少於露天面積的30%。
  - （二）裙樓頂層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的50%。
  - （三）最大許可覆蓋率非百分之一百的地段，地面層應作綠化處理，面積應不少於所要求的露天面積的30%。
- 三. 商業用地、文化設施用地、教育設施用地、社會設施用地、康體設施用地、衛生醫療設施用地及市政設施用地之植物種植面積（包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天面層綠化或天面層太陽能設備），應不少於地段面積的35%。
- 四. 政府機關設施用地及基礎設施用地之植物種植面積（包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天面層綠化或天面層太陽能設備），應不少於地段面積的30%。  
（註：本區內的政府機關設施用地主要為消防局設施，因考慮消防車的停泊及訓練用地的空間，故其種植面積百分比適當降低。而基礎設施用地，如包括電力及供水等設施，因考慮維修或施工的工程車輛的停泊及作業，故其種植面積百分比適當降低。）

### 第三十四條 公共通廊及街角綠地

為落實地段內綠網系統之佈局，對公共通廊及街角綠地的設計方面作規範。

#### 一. 公共通廊

部分用地於地面留設公共通廊，可作行人活動區及緊急車輛通道之用途，寬度分為三類，包括不少於 10 米（適用於 A2、A3、A5、A10、B1、B2 地段）、不少於 15 米（適用於 A12、A13、B13、B14、B15、B16 地段）和不少於 25.5 米（適用於 A1、A4 地段，可作車輛出入口通道的用途），上述的地面及其以上空間不得作任何形式的佔用，並設定行政地役權，且地面以下用作設置公共基礎設施的範圍，受行政地役權約束。同時，其為綠網系統的輔助組成部

分，用作地段內作公共綠化及通風廊道之用途。(見圖九)

上述緊急車輛通道除作消防車輛通行外，在必要時可相容特許車輛臨時使用之用途，如因建築物營運之專營公司車輛、社會設施之康復車輛等。

## 二. 街角綠地

部分用地於地面留設街角綠地，可作公共行人活動區之用途(適用於 C7、C13、C20、C21、D4、D7、D8、D9、D10、D13、D14、D15 地段)，地面及其以上空間不得作任何形式的佔用，並設定行政地役權，且其地面以下用作設置公共基礎設施的範圍，受行政地役權約束。(見圖九)

如條件允許，鼓勵設置兒童及長者活動設施。

## 第三十五條 樓宇內的公用設施

本區範圍內規劃有非獨立佔地的公用設施，以附建形式設於樓宇內。

### 一. 原則

以土地集約利用、平均分佈及鄰近居住地段的原則作設置，鼓勵及便於居民使用。

### 二. 佈局及數量

於本區內不同地段的裙樓層預留不同功能的公用設施，包括有 5 個文化設施(如圖書館、演出場館)、2 個政府機關設施(郵政支局和警司處)、31 個社會設施(如托兒所、長者日間中心、社區服務設施)、3 個康體設施(如體育館和游泳池)及 9 個市政設施(如社區活動中心、公共廁所)，共計 50 項設施，總建築面積不少於 8.9 萬平方米。

### 三. 非獨立佔地之公用設施綜合如下表：

設施	數量	地段
文化設施	5	A5、B13、C15、C19、D12
政府機關設施	2	B14、C16
社會設施	31*	A2、A4、A5、A6、A10、A13、B3、B7、B8、B11、B12、B14、B16、C7、C12、C14、C19、C20、C21、D5
康體設施	3*	B15、C13
市政設施	9	A4、A13、B5、B6、B12、C9、C16、C17、D4

(\*註：部份地段設有多於一項相同範疇的設施。)

## 第三十六條 樓宇內的公共基礎設施

本區範圍內規劃有非獨立佔地的公共基礎設施，以附建形式設於樓宇內。

### 一. 非獨立佔地的公共基礎設施

#### (一) 原則

以土地集約利用原則作設置。

## (二) 佈局及數量

於本區內不同地段的地段裙樓層或地庫層預留不同功能的公共基礎設施，包括有 5 個基礎設施（如電信機樓和無線電監測站）、5 個交通設施（如巴士停泊調度中心和公共交通換乘中心），共計 10 項設施，總建築面積不少於 2.5 萬平方米。

## (三) 非獨立佔地之公共基礎設施綜合如下表：

設施	數量	地段
基礎設施	5	A3、A5、B4、C15、D13
交通設施	5	A1、B5、B14、C9、D14

## 二. 共同管道

(一) 共同管道總長約 6.6 公里，與綠地或公共開放空間用地和道路用地作複合利用，以地下形式作佈局，入廊管線包括供水管道、中水管道、電力管道及電信管道共四類管道。

(二) 共同管道採用“一環多支”的佈局，分為雙艙共同管道、單艙共同管道和微型共同管道。（見圖十三）

1. 雙艙共同管道：雙艙共同管道主要用於容納主要工程管線，包括高壓電力管線、大管徑給水管道。
2. 單艙共同管道：單艙共同管道是雙艙共同管道的基礎上進行補充完善，構建互聯互通的共同管道系統。
3. 微型共同管道：微型共同管道用於容納電力電纜和通信線纜的通道，以延伸服務周邊地段，一般設置在道路的行人道下，其埋深較淺，工作通道不要求通行，其內部不設置照明、通風等設備，僅設置供維護時可開啟的蓋板或工作手孔即可。

## (三) 共同管道控制中心

為確保共同管道內各類管線及操控設備正常運轉，及可以與城市公共安全系統進行應急聯動，區內規劃有 3 個控制中心，一般設置於共同管道沿線附近，分別於毗鄰 B1 地段和 C20 地段之周邊綠化帶，以及於 C28 地段內作複合建設。

## 第三十七條 其他城市設計指引

本區範圍內的地段尚應遵守下列的城市設計指引：

- 一. 為降低對街道的空間壓迫感及增加視覺的開揚感，全區的建築物不許建造垂直佔用空間。
- 二. 允許按街寬計算設置立面的凸出物。
- 三. 為美化街道景觀及避免滴水問題，建築物須預留冷氣機位置用以解決冷氣機去水問題，以收集產生的水並防止滴水到公共道路上，倘安裝在臨街立面上，須作遮擋裝飾。
- 四. 為避免消防車道的設置對地段以外的綠化公共空間使用構成影響或佔用，消

防車道應於地段範圍內或地段外的公共道路作設置（註：由於 B4、B6、B9 和 B10 地段在詳細規劃訂定前已有核准的建築計劃，故不適用）。

五. 為公共房屋管理的需要，及為整體社區創造更多樣和多層次的公共開放空間，公共房屋之樓宇地面層的所有非座地範圍，以及該範圍的地面以下用作設置公共基礎設施的空間，均受行政地役權約束。

六. 非獨立佔地的公用設施或公共基礎設施應儘量設於非地面層內，並設置倘需的獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口。若非獨立佔地的公用設施或公共基礎設施需設於地面層內，則應設置通往公共街道的獨立出入口。

## 七. 建築設計指引

### (一) 居住用地

#### 1. 建築風格

採用簡約的多元現代風格。

#### 2. 建築材質

以外牆塗料為主，局部可採用石材或金屬點綴。

#### 3. 建築色彩

外觀立面以暖色調為主，局部採用冷色調搭配。

### (二) 商業用地

#### 1. 建築風格

採用流線造型的建築形式，契合濱水空間的簡約現代風格。

#### 2. 建築形態

建築採取流線形態，及採用退台式設計手法，創造更多濱水觀景空間，形成活潑的濱水界面。同時，臨海一側建議採用大玻璃幕牆及通透的設計手法，保證退台空間擁有良好的景觀視野。

#### 3. 建築材質

以暖色石材與外牆塗料為主，局部以金屬板材點綴。

#### 4. 建築色彩

外觀立面以偏淺冷色調為主，局部採用暖色調搭配。

### (三) 文化設施用地

#### 1. 建築風格

採用造型現代具設計感，契合濱水空間及門戶形象的現代風格。

#### 2. 建築形態

整體形態大膽創新，凸顯濱海風貌，塑造地標性門戶建築。

#### 3. 建築材質

以金屬、塗料或石材為主，不作過多限制，可融入生態環保材料。

#### 4. 建築色彩

外觀立面以偏淺冷色調為主，局部採用暖色調和亮色點綴搭配。

### (四) 教育設施用地

#### 1. 建築風格

採用較為活潑或簡約實用的建築風格，樹立現代學校的風貌形象。

2. 建築材質

以塗料及面磚為主，局部以金屬板材點綴，採用新穎環保的材料。

3. 建築色彩

外觀立面採用明快活潑的色彩，色調沒有過多限制，但應注意與周邊環境相協調。

表一

規劃範圍內地段的建造條件

地段	面積 (平方米)	最大許可地積比率 (IUS)	最大許可覆蓋率 (IOS)	塔樓最大許可覆蓋率	樓宇最大許可高度	裙樓最大許可高度
A1	17,585	5.3倍	50%	25%	海拔105.0米	16米
A2	15,849	6.9倍	70%	25%	A：海拔90.0米 B：海拔105.0米	16米
A3	11,668	6.5倍	65%	25%	A：海拔90.0米 B：海拔105.0米	16米
A4	18,699	7.5倍	55%	25%	海拔115.0米	16米
A5	13,675	9.4倍	70%	30%	海拔110.0米	16米
A6	8,115	9.7倍	70%	30%	海拔110.0米	16米
A7	2,209	4.5倍	100%	不適用	20.5米	不適用
A8	4,034	9倍	100%	不適用	海拔80.0米	不適用
A9	1,931	6.0倍	100%	不適用	50.0米	不適用
A10	4,960	10.6倍	75%	35%	海拔110.0米	16米
A11	4,067	10倍	75%	30%	海拔110.0米	16米
A12	14,266	6.4倍	60%	25%	A：海拔105.0米 B：海拔95.0米	16米
A13	13,232	7.2倍	70%	25%	A：海拔105.0米 B：海拔95.0米	16米
A14	944	1.5倍	100%	不適用	9.0米	不適用
B1	30,371	3.5倍	60%	不適用	A：31.5米 B：50.0米	不適用
B2	18,742	3.5倍	60%	不適用	A：31.5米 B：50.0米	不適用
B3	28,959	1.2倍	35%	不適用	31.5米	不適用
B4	10,698	11.9倍	85%	60%	海拔107.0米	16米
B5	9,682	10.5倍	100%	30%	海拔104.0米	16米
B6	3,459	6.7倍	100%	不適用	50.0米	不適用
B7	12,786	9.8倍	75%	35%	海拔100.0米	16米
B8	14,662	9.8倍	85%	35%	海拔98.0米	16米
B9	5,399	10.2倍	80%	65%	海拔107.0米	16米
B10	6,831	10.7倍	80%	60%	海拔104.0米	16米
B11	6,715	9.9倍	75%	35%	海拔100.0米	16米
B12	7,392	9.8倍	75%	35%	海拔98.0米	16米
B13	15,785	7.2倍	65%	25%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米
B14	22,368	7.5倍	85%	25%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米
B15	13,551	6.5倍	65%	25%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米
B16	17,227	6.7倍	65%	25%	A：海拔98.0米 B：海拔90.0米	16米
B17	1,409	1.0倍	100%	不適用	9.0米	不適用
C1	4,939	2.5倍	50%	不適用	20.5米	不適用
C2	3,365	3.5倍	70%	不適用	20.5米	不適用
C3	9,446	3.5倍	70%	不適用	20.5米	不適用
C4	10,436	3.5倍	60%	不適用	31.5米	不適用
C5	7,118	3.5倍	60%	不適用	31.5米	不適用
C6	5,573	7.0倍	100%	不適用	海拔80.0米	不適用
C7	8,439	6.7倍	55%	25%	海拔90.0米	16米
C8	2,213	6.0倍	100%	不適用	50.0米	不適用
C9	8,445	7.8倍	100%	30%	海拔95.0米	16米
C10	6,370	8.1倍	100%	45%	海拔90.0米	16米
C11	5,012	8.0倍	100%	不適用	50.0米	不適用
C12	5,037	7.1倍	70%	25%	海拔90.0米	16米
C13	7,369	6.4倍	70%	25%	海拔90.0米	16米
C14	6,156	6.1倍	50%	25%	海拔95.0米	16米
C15	5,222	6.8倍	60%	25%	海拔95.0米	16米
C16	6,561	8.2倍	100%	40%	海拔90.0米	16米
C17	5,140	7.8倍	60%	30%	海拔90.0米	16米
C18	5,065	7.0倍	70%	25%	海拔89.0米	16米
C19	7,934	5.5倍	70%	25%	A：海拔85.0米 B：海拔53.0米	16米
C20	8,784	5.2倍	55%	25%	海拔90.0米	16米
C21	5,560	6.0倍	70%	25%	海拔90.0米	16米

地段	面積 (平方米)	最大許可地積比率 (IUS)	最大許可覆蓋率 (IOS)	塔樓最大許可覆蓋率	樓宇最大許可高度	裙樓最大許可高度
C22	2,384	3.0倍	100%	不適用	20.5米	不適用
C23	2,974	3.0倍	100%	不適用	20.5米	不適用
C24	4,151	6.6倍	70%	25%	海拔85.0米	16米
C25	4,116	6.7倍	55%	30%	海拔85.0米	16米
C26	5,011	5.0倍	70%	40%	海拔53.0米	12米
C27	1,221	1.5倍	100%	不適用	9.0米	不適用
C28	1,409	1.0倍	100%	不適用	9.0米	不適用
D1	6,415	3.5倍	70%	不適用	20.5米	不適用
D2	4,557	3.5倍	70%	不適用	20.5米	不適用
D3	4,283	3.5倍	70%	不適用	20.5米	不適用
D4	6,844	4.3倍	65%	30%	海拔53.0米	12米
D5	5,048	4.3倍	55%	30%	海拔53.0米	12米
D6	3,749	3.9倍	50%	30%	海拔53.0米	12米
D7	6,909	3.9倍	60%	不適用	海拔53.0米	12米
D8	5,709	4.1倍	60%	不適用	海拔53.0米	12米
D9	7,508	4.0倍	60%	不適用	海拔53.0米	12米
D10	8,232	4.2倍	60%	不適用	海拔53.0米	12米
D11	53,558	2.5倍	60%	不適用	20.5米	不適用
D12	15,592	2.5倍	60%	不適用	20.5米	不適用
D13	7,112	4.9倍	70%	40%	海拔53.0米	12米
D14	8,304	4.6倍	90%	25%	海拔53.0米	12米
D15	7,194	3.8倍	65%	30%	海拔53.0米	12米
D16	2,468	3.4倍	65%	25%	海拔53.0米	12米
D17	1,600	3.0倍	100%	不適用	20.5米	不適用

註：

1. 樓宇最大許可高度以海拔標示者須包括天面層的設施的高度。
2. 地段的面積以具職權實體實際測量為準。

表二

用以計算地段樓宇最大許可高度之街寬的參數

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
A1	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	2480平方米	A街及B街之間的補償面積:245平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	817平方米	B街及C街之間的補償面積:291平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	26.0米	2866平方米	C街及D街之間的補償面積:123平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	26.0米	785平方米	D街及A街之間的補償面積:169平方米
A2	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	1679平方米	A街及B街之間的補償面積:125平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	660平方米	B街及C街之間的補償面積:97平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	914平方米	C街及D街之間的補償面積:47平方米
	北面之新開道路 (D街)	15.0米	717平方米	D街及A街之間的補償面積:216平方米
A3	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	960平方米	A街及B街之間的補償面積:321平方米
	南面之新開道路 (B街)	22.0米	1652平方米	B街及C街之間的補償面積:248平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	544平方米	C街及D街之間的補償面積:68平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	677平方米	D街及A街之間的補償面積:106平方米
A4	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1760平方米	A街及B街之間的補償面積:104平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	739平方米	B街及C街之間的補償面積: 216平方米
	馬萬祺博士大馬路 (C街)	26.0米	2510平方米	C街及D街之間的補償面積: 169平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	26.0米	635平方米	D街及E街之間的補償面積: 78平方米
	東北面之公共綠化區 (E街)	26.0米	1109平方米	E街及A街之間的補償面積: 62平方米
A5	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1717平方米	A街及B街之間的補償面積: 70平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	521平方米	B街及C街之間的補償面積: 60平方米
	馬萬祺博士大馬路 (C街)	26.0米	1683平方米	C街及D街之間的補償面積: 245平方米
	北面之新開道路 (D街)	15.0米	735平方米	D街及A街之間的補償面積: 91平方米
A6	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1022平方米	A街及B街之間的補償面積: 151平方米
	南面之新開道路 (B街)	22.0米	1096平方米	B街及C街之間的補償面積: 287平方米
	馬萬祺博士大馬路 (C街)	26.0米	980平方米	C街及D街之間的補償面積: 70平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	521平方米	D街及A街之間的補償面積: 60平方米
A7	東北面之新開道路 (A街)	24.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (B街)	24.0米	不適用	不適用
A8	東面之新開道路 (A街)	24.0米	697平方米	A街及B街之間的補償面積: 244平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	727平方米	B街及C街之間的補償面積: 85平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	24.0米	541平方米	不適用
A9	東面之新開道路 (A街)	15.0米	257平方米	B街及C街之間的補償面積: 59平方米
	西面之公共綠化區 (B街)	15.0米	282平方米	C街及A街之間的補償面積: 142平方米
	北面之新開道路 (C街)	15.0米	375平方米	不適用
A10	東面之新開道路 (A街)	15.0米	709平方米	A街及B街之間的補償面積: 40平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	263平方米	B街及C街之間的補償面積: 35平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	709平方米	不適用
A11	東面之新開道路 (A街)	15.0米	545平方米	A及B之間的補償面積: 221平方米
	南面之新開道路 (B街)	22.0米	550平方米	B及C之間的補償面積: 115平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	22.0米	866平方米	C及D之間的補償面積: 58平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	262平方米	D及A之間的補償面積: 36平方米
A12	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1954平方米	A街及B街之間的補償面積: 160平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	671平方米	B街及C街之間的補償面積: 77平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	980平方米	C街及D街之間的補償面積: 117平方米
	北面之新開道路 (D街)	15.0米	281平方米	D街及A街之間的補償面積: 196平方米
A13	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1262平方米	A街及B街之間的補償面積: 305平方米
	南面之新開道路 (B街)	22.0米	1697平方米	B街及C街之間的補償面積: 198平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	540平方米	C街及D街之間的補償面積: 87平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	679平方米	D街及A街之間的補償面積: 139平方米
A14	東北面之公共綠化區 (A街)	26.0米	不適用	不適用
	南面之新開道路 (B街)	13.0米	不適用	不適用
	馬萬祺博士大馬路 (C街)	26.0米	不適用	不適用

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
B1	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	2174平方米	A街及B街之間的補償面積：70平方米
	濠江圓形地 (B街)	17.5米	304平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	南面之新開道路 (C街)	15.0米	1123平方米	C街及D街之間的補償面積：89平方米
	西面之新開道路 (D街)	15.0米	1173平方米	D街及E街之間的補償面積：80平方米
	北面之公共綠化區 (E街)	26.0米	2246平方米	E街及A街之間的補償面積：160平方米
B2	東面之新開道路 (A街)	26.0米	852平方米	A街及B街之間的補償面積：70平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	751平方米	B街及C街之間的補償面積：31平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	1052平方米	C街及D街之間的補償面積：206平方米
	北面之新開道路 (D街)	15.0米	1018平方米	D街及E街之間的補償面積：24平方米
	濠江圓形地 (E街)	17.5米	588平方米	E街及A街之間的補償面積：43平方米
B3	東面之新開道路 (A街)	26.0米	2759平方米	A街及B街之間的補償面積：245平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	847平方米	B街及C街之間的補償面積：119平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	1624平方米	C街及D街之間的補償面積：46平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	745平方米	D街及A街之間的補償面積：60平方米
B4	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1337平方米	A街及B街之間的補償面積：70平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	521平方米	B街及C街之間的補償面積：60平方米
	馬萬祺博士大馬路 (C街)	26.0米	1337平方米	C街及D街之間的補償面積：178平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	26.0米	1354平方米	D街及A街之間的補償面積：160平方米
B5	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1461平方米	A街及B街之間的補償面積：134平方米
	豚城大馬路 (B街)	15.0米	556平方米	B街及C街之間的補償面積：30平方米
	濠江圓形地 (C街)	17.5米	586平方米	C街及D街之間的補償面積：43平方米
	馬萬祺博士大馬路 (D街)	26.0米	652平方米	D街及E街之間的補償面積：70平方米
	北面之公共綠化行人區 (E街)	10.0米	520平方米	E街及A街之間的補償面積：60平方米
	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	309平方米	B街及C街之間的補償面積：49平方米
B6	西面之新開道路 (B街)	26.0米	303平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	濠江圓形地 (C街)	15.8米	270平方米	D街及A街之間的補償面積：69平方米
	豚城大馬路 (D街)	15.0米	636平方米	不適用
	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1598平方米	A街及B街之間的補償面積：70平方米
B7	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	521平方米	B街及C街之間的補償面積：60平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1598平方米	不適用
	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1840平方米	A街及B街之間的補償面積：104平方米
B8	南面之新開道路 (B街)	15.0米	739平方米	B街及C街之間的補償面積：216平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1818平方米	C街及D街之間的補償面積：70平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	521平方米	D街及A街之間的補償面積：60平方米
	東面之新開道路 (A街)	15.0米	772平方米	A街及B街之間的補償面積：40平方米
B9	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	263平方米	B街及C街之間的補償面積：35平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	772平方米	C街及D街之間的補償面積：59平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	15.0米	394平方米	D街及A街之間的補償面積：53平方米
	東面之新開道路 (A街)	15.0米	1034平方米	A街及B街之間的補償面積：62平方米
B10	豚城大馬路 (B街)	15.0米	384平方米	B街及C街之間的補償面積：42平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	932平方米	C街及D街之間的補償面積：40平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	263平方米	D街及A街之間的補償面積：35平方米
	東面之新開道路 (A街)	15.0米	906平方米	A街及B街之間的補償面積：40平方米
B11	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	263平方米	B街及C街之間的補償面積：35平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	1011平方米	C街及D街之間的補償面積：75平方米
	豚城大馬路 (D街)	15.0米	398平方米	D街及A街之間的補償面積：105平方米
	東面之新開道路 (A街)	15.0米	1036平方米	A街及B街之間的補償面積：152平方米
B12	南面之新開道路 (B街)	15.0米	368平方米	B街及C街之間的補償面積：53平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	1062平方米	C街及D街之間的補償面積：39平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	263平方米	D街及A街之間的補償面積：36平方米
	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1224平方米	A街及B街之間的補償面積：137平方米
B13	南面之新開道路 (B街)	10.0米	710平方米	B街及C街之間的補償面積：77平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	762平方米	C街及D街之間的補償面積：96平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	24.0米	1895平方米	D街及A街之間的補償面積：147平方米
	東面之新開道路 (A街)	24.0米	2006平方米	A街及B街之間的補償面積：273平方米
B14	豚城大馬路 (B街)	15.0米	1009平方米	B街及C街之間的補償面積：105平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	1026平方米	C街及D街之間的補償面積：87平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	705平方米	D街及A街之間的補償面積：144平方米
	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1022平方米	A街及B街之間的補償面積：137平方米
B15	南面之新開道路 (B街)	10.0米	608平方米	B街及C街之間的補償面積：77平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	846平方米	C街及D街之間的補償面積：186平方米
	豚城大馬路 (D街)	15.0米	992平方米	D街及A街之間的補償面積：170平方米
	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1022平方米	A街及B街之間的補償面積：137平方米

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
B16	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1680平方米	A街及B街之間的補償面積：186平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	792平方米	B街及C街之間的補償面積：136平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	1027平方米	C街及D街之間的補償面積：87平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	602平方米	D街及A街之間的補償面積：144平方米
B17	東面之新開道路 (A街)	17.5米	不適用	不適用
	南面之新開道路 (B街)	15.8米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (C街)	17.5米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (D街)	17.5米	不適用	不適用
C1	東面之新開道路 (A街)	15.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化行人區 (B街)	30.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (C街)	53.0米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (D街)	53.0米	不適用	不適用
C2	東面之新開道路 (A街)	15.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (C街)	30.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化行人區 (D街)	30.0米	不適用	不適用
C3	東面之新開道路 (A街)	15.0米	不適用	不適用
	東南面之新開道路 (B街)	17.5米	不適用	不適用
	南面之公共綠化區 (C街)	17.5米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (D街)	17.5米	不適用	不適用
	北面之公共綠化行人區 (E街)	10.0米	不適用	不適用
C4	東面之新開道路 (A街)	26.0米	1463平方米	A街及B街之間的補償面積：362平方米
	南面之新開道路 (B街)	53.0米	2535平方米	B街及C街之間的補償面積：59平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	646平方米	C街及D街之間的補償面積：271平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	53.0米	3028平方米	D街及A街之間的補償面積：321平方米
C5	東面之新開道路 (A街)	26.0米	1103平方米	A街及B街之間的補償面積：193平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	30.0米	1242平方米	B街及C街之間的補償面積：112平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	639平方米	C街及D街之間的補償面積：213平方米
	北面之新開道路 (D街)	53.0米	2179平方米	D街及A街之間的補償面積：362平方米
C6	東面之新開道路 (A街)	26.0米	877平方米	A街及B街之間的補償面積：65平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	412平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	506平方米	C街及D街之間的補償面積：113平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	30.0米	1243平方米	D街及A街之間的補償面積：194平方米
C7	東面之新開道路 (A街)	26.0米	1467平方米	A街及B街之間的補償面積：64平方米
	南面之新開道路 (B街)	17.5米	470平方米	B街及C街之間的補償面積：80平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	868平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	411平方米	D街及A街之間的補償面積：66平方米
C8	西面之新開道路 (A街)	26.0米	572平方米	A街及B街之間的補償面積：178平方米
	北面之公共綠化區 (B街)	26.0米	692平方米	不適用
C9	東面之公共綠化區 (A街)	53.0米	3741平方米	A街及B街之間的補償面積：702平方米
	南面之新開道路 (B街)	53.0米	1954平方米	B街及C街之間的補償面積：362平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	927平方米	D街及A街之間的補償面積：919平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	53.0米	1278平方米	不適用
C10	東面之公共綠化區 (A街)	53.0米	2276平方米	A街及B街之間的補償面積：397平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	30.0米	1115平方米	B街及C街之間的補償面積：193平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1103平方米	C街及D街之間的補償面積：362平方米
	北面之新開道路 (D街)	53.0米	1954平方米	D街及A街之間的補償面積：702平方米
C11	東面之公共綠化區 (A街)	30.0米	1013平方米	A街及B街之間的補償面積：75平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	353平方米	B街及C街之間的補償面積：116平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	862平方米	C街及D街之間的補償面積：193平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	30.0米	1119平方米	D街及A街之間的補償面積：225平方米
C12	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	865平方米	A街及B街之間的補償面積：65平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	407平方米	B街及C街之間的補償面積：104平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	835平方米	C街及D街之間的補償面積：114平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	353平方米	D街及A街之間的補償面積：65平方米
C13	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1173平方米	A街及B街之間的補償面積：123平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	622平方米	B街及C街之間的補償面積：41平方米
	西南面之新開道路 (C街)	17.5米	381平方米	C街及D街之間的補償面積：64平方米
	西面之新開道路 (D街)	26.0米	542平方米	D街及E街之間的補償面積：34平方米
	北面之公共綠化行人區 (E街)	10.0米	426平方米	E街及A街之間的補償面積：65平方米

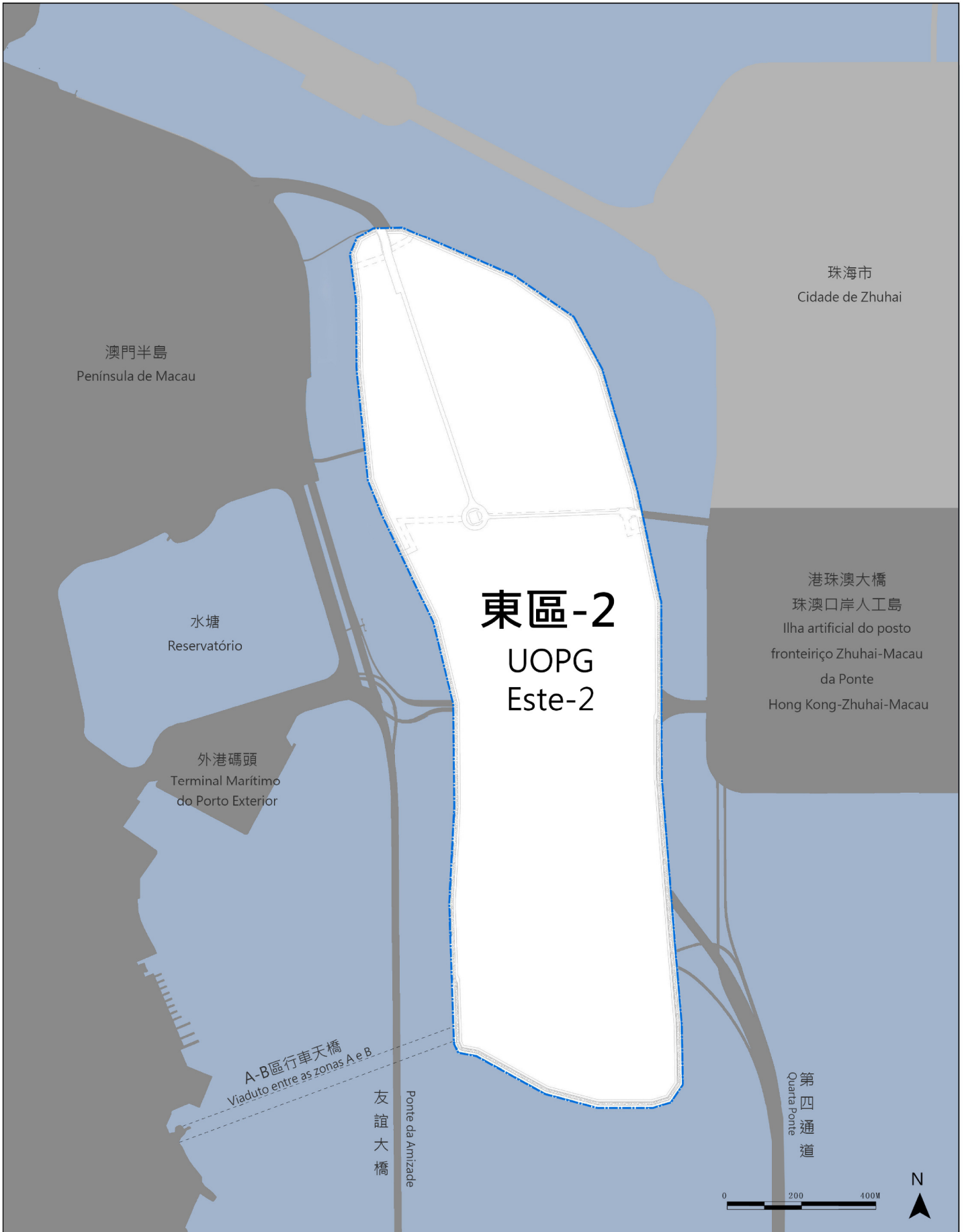
地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
C14	東面之新開道路 (A街)	15.0米	689平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	382平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	533平方米	C街及D街之間的補償面積：43平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	15.0米	555平方米	D街及A街之間的補償面積：56平方米
C15	東面之新開道路 (A街)	15.0米	507平方米	A街及B街之間的補償面積：211平方米
	南面之新開道路 (B街)	53.0米	2019平方米	B街及C街之間的補償面積：702平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	53.0米	1811平方米	C街及D街之間的補償面積：133平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	382平方米	D街及A街之間的補償面積：38平方米
C16	東面之新開道路 (A街)	15.0米	638平方米	A街及B街之間的補償面積：113平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	30.0米	1146平方米	B街及C街之間的補償面積：397平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	53.0米	2276平方米	C街及D街之間的補償面積：702平方米
	北面之新開道路 (D街)	53.0米	2019平方米	D街及A街之間的補償面積：211平方米
C17	東面之新開道路 (A街)	15.0米	495平方米	A街及B街之間的補償面積：82平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	367平方米	B街及C街之間的補償面積：75平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	30.0米	1013平方米	C街及D街之間的補償面積：225平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	30.0米	1146平方米	D街及A街之間的補償面積：113平方米
C18	東面之新開道路 (A街)	15.0米	487平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	382平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	499平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	367平方米	D街及A街之間的補償面積：82平方米
C19	東面之新開道路 (A街)	15.0米	809平方米	A街及B街之間的補償面積：174平方米
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	553平方米	B街及C街之間的補償面積：46平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	723平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	382平方米	D街及A街之間的補償面積：38平方米
C20	東面之新開道路 (A街)	43.0米	2537平方米	A街及B街之間的補償面積：108平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	407平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	704平方米	C街及D街之間的補償面積：169平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	43.0米	1935平方米	D街及A街之間的補償面積：607平方米
C21	東面之新開道路 (A街)	46.0米	1572平方米	A街及B街之間的補償面積：610平方米
	南面之新開道路 (B街)	53.0米	2150平方米	B街及C街之間的補償面積：211平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	507平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	407平方米	D街及A街之間的補償面積：115平方米
C22	東面之公共綠化區 (A街)	53.0米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (B街)	15.0米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (C街)	53.0米	不適用	不適用
C23	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化行人區 (B街)	15.0米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	不適用	不適用
C24	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	502平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	297平方米	B街及C街之間的補償面積：82平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	454平方米	C街及D街之間的補償面積：222平方米
	北面之新開道路 (D街)	15.0米	907平方米	D街及A街之間的補償面積：122平方米
C25	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	499平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	297平方米	B街及C街之間的補償面積：82平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	476平方米	C街及D街之間的補償面積：82平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	297平方米	D街及A街之間的補償面積：38平方米
C26	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	604平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	312平方米	B街及C街之間的補償面積：38平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	593平方米	C街及D街之間的補償面積：82平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	297平方米	D街及A街之間的補償面積：38平方米
C27	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	不適用	不適用
	南面之新開道路 (B街)	15.0米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	不適用	不適用
C28	東面之新開道路 (A街)	17.5米	不適用	不適用
	南面之新開道路 (B街)	17.5米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (C街)	17.5米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (D街)	17.5米	不適用	不適用

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
D1	東面之新開道路 (A街)	26.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化區 (B街)	26.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (C街)	26.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化區 (D街)	26.0米	不適用	不適用
D2	東面之新開道路 (A街)	26.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (C街)	26.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化區 (D街)	26.0米	不適用	不適用
D3	東面之新開道路 (A街)	26.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化區 (B街)	26.0米	不適用	不適用
	西南面之公共綠化區 (C街)	26.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (D街)	26.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化行人區 (E街)	10.0米	不適用	不適用
D4	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	619平方米	A街及B街之間的補償面積：65平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	360平方米	B街及C街之間的補償面積：22平方米
	西南面之新開道路 (C街)	10.0米	356平方米	C街及D街之間的補償面積：146平方米
	西面之新開道路 (D街)	26.0米	527平方米	D街及E街之間的補償面積：118平方米
	北面之公共綠化區 (E街)	26.0米	1642平方米	E街及A街之間的補償面積：169平方米
D5	東面之新開道路 (A街)	10.0米	206平方米	A街及B街之間的補償面積：20平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	399平方米	B街及C街之間的補償面積：102平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1251平方米	C街及D街之間的補償面積：146平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	343平方米	D街及A街之間的補償面積：64平方米
D6	東面之公共綠化區 (A街)	10.0米	289平方米	A街及B街之間的補償面積：27平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	377平方米	B街及C街之間的補償面積：32平方米
	西面之新開道路 (C街)	10.0米	296平方米	C街及D街之間的補償面積：17平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	263平方米	D街及A街之間的補償面積：25平方米
D7	東面之新開道路 (A街)	10.0米	433平方米	A街及B街之間的補償面積：66平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	344平方米	B街及C街之間的補償面積：143平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1236平方米	C街及D街之間的補償面積：38平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	400平方米	D街及A街之間的補償面積：29平方米
D8	東面之公共綠化區 (A街)	10.0米	267平方米	A街及B街之間的補償面積：26平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	403平方米	B街及C街之間的補償面積：25平方米
	西面之新開道路 (C街)	10.0米	436平方米	C街及D街之間的補償面積：22平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	392平方米	D街及A街之間的補償面積：22平方米
D9	東面之新開道路 (A街)	10.0米	481平方米	A街及B街之間的補償面積：157平方米
	南面之新開道路 (B街)	49.0米	1655平方米	B街及C街之間的補償面積：309平方米
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1337平方米	C街及D街之間的補償面積：156平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	343平方米	D街及A街之間的補償面積：61平方米
D10	東面之公共綠化區 (A街)	57.0米	2792平方米	A街及B街之間的補償面積：975平方米
	南面之新開道路 (B街)	57.0米	2544平方米	B街及C街之間的補償面積：95平方米
	西面之新開道路 (C街)	10.0米	490平方米	C街及D街之間的補償面積：26平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	405平方米	D街及A街之間的補償面積：91平方米
D11	東面之公共綠化區 (A街)	53.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化區 (B街)	53.0米	不適用	不適用
	西南面之公共綠化區 (C街)	53.0米	不適用	不適用
	西北面之公共綠化區 (D街)	53.0米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (E街)	53.0米	不適用	不適用
D12	東面之公共綠化區 (A街)	57.0米	不適用	不適用
	南面之公共綠化區 (B街)	57.0米	不適用	不適用
	西面之公共綠化區 (C街)	57.0米	不適用	不適用
	北面之新開道路 (D街)	57.0米	不適用	不適用
D13	東面之新開道路 (A街)	15.0米	864平方米	A街及B街之間的補償面積：48平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	316平方米	B街及C街之間的補償面積：36平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	15.0米	867平方米	C街及D街之間的補償面積：56平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	15.0米	461平方米	D街及A街之間的補償面積：56平方米
D14	東面之新開道路 (A街)	15.0米	888平方米	A街及B街之間的補償面積：346平方米
	南面之新開道路 (B街)	58.0米	1985平方米	B街及C街之間的補償面積：714平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	58.0米	4224平方米	C街及D街之間的補償面積：226平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	323平方米	D街及A街之間的補償面積：26平方米

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬	街影面積	補償面積
D15	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	867平方米	A街及B街之間的補償面積：38平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	10.0米	298平方米	B街及C街之間的補償面積：28平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	876平方米	C街及D街之間的補償面積：56平方米
	北面之公共綠化區 (D街)	15.0米	468平方米	D街及A街之間的補償面積：56平方米
D16	東面之公共綠化區 (A街)	15.0米	265平方米	A街及B街之間的補償面積：19平方米
	南面之公共綠化行人區 (B街)	5.0米	118平方米	B街及C街之間的補償面積：19平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	507平方米	C街及D街之間的補償面積：57平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	281平方米	D街及A街之間的補償面積：19平方米
D17	東面之公共綠化區 (A街)	51.0米	不適用	不適用
	南面之新開道路 (B街)	51.0米	不適用	不適用
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	不適用	不適用
	北面之公共綠化行人區 (D街)	5.0米	不適用	不適用

註：有關數據以具職權實體實際測量地段界線為準。

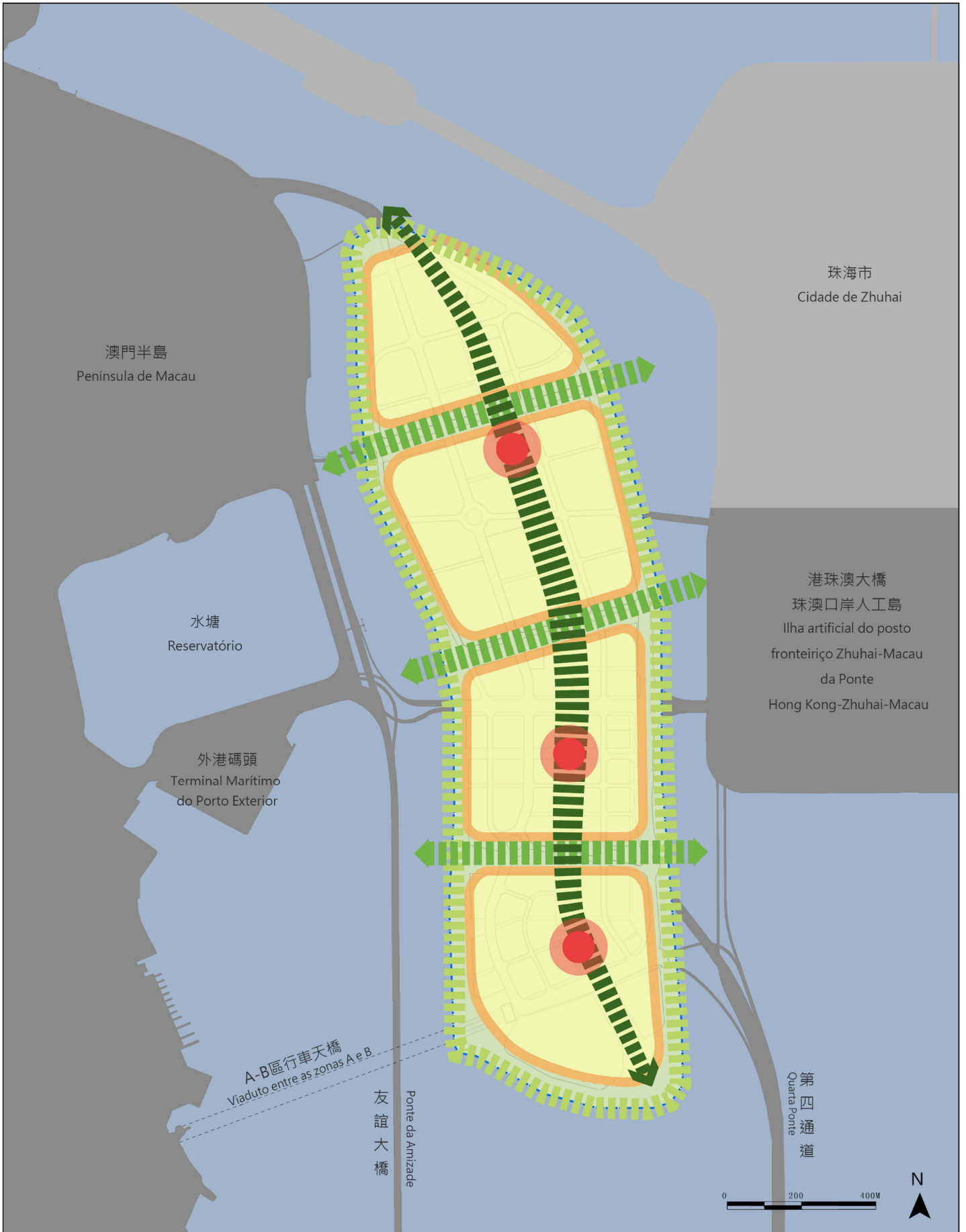
圖一 — 規劃範圍  
Planta 1 – Delimitação da área de intervenção



圖例  
Legenda

已填海區域  
Zona aterrada

圖二 — 結構佈局規劃  
Planta 2 – Sistemas estruturantes



圖例  
Legenda

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  已填海區域<br>Zona aterrada          |  片區<br>Zonas                    |  核心(輕軌站)<br>Núcleos (Estações do metro ligeiro) |
|  濱海綠廊<br>Corredor verde marginal |  中央綠廊<br>Corredor verde central |  綠化廊道<br>Corredores de arborização              |

圖三 — 發展條件圖  
Planta 3 – Planta de condicionantes



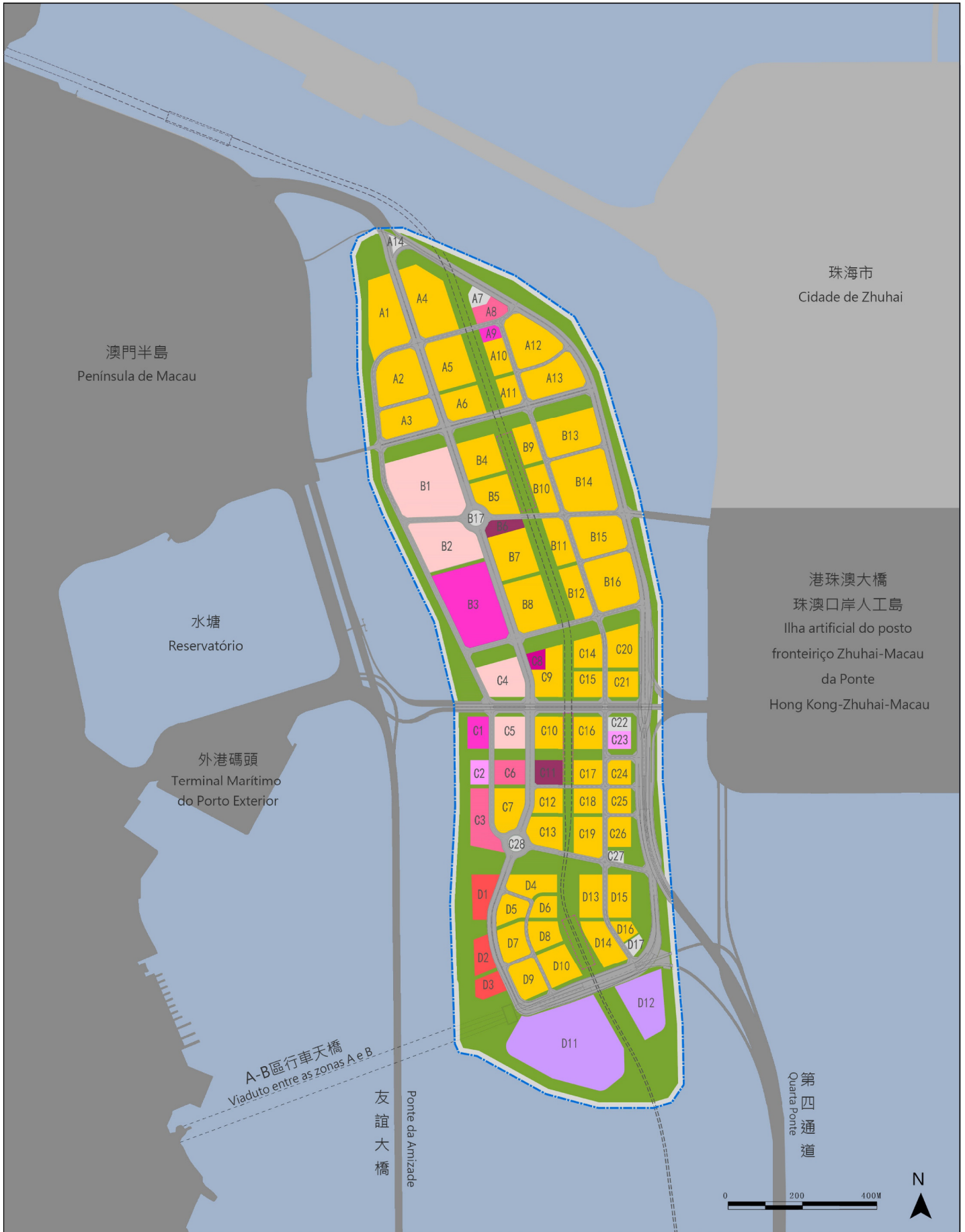
圖例  
Legenda

已填海區域  
Zona aterrada

第233/95/M號訓令設定的航空役權  
Serviço aeronáutico constituída pela Portaria n.º 233/95/M

第83/2008號行政長官批示 (東望洋燈塔周邊興建的樓宇訂定容許的最高海拔高度)  
Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008 (Fixação das cotas altimétricas máximas permitidas para a construção de edifícios nas zonas de imediações do Farol da Guia)

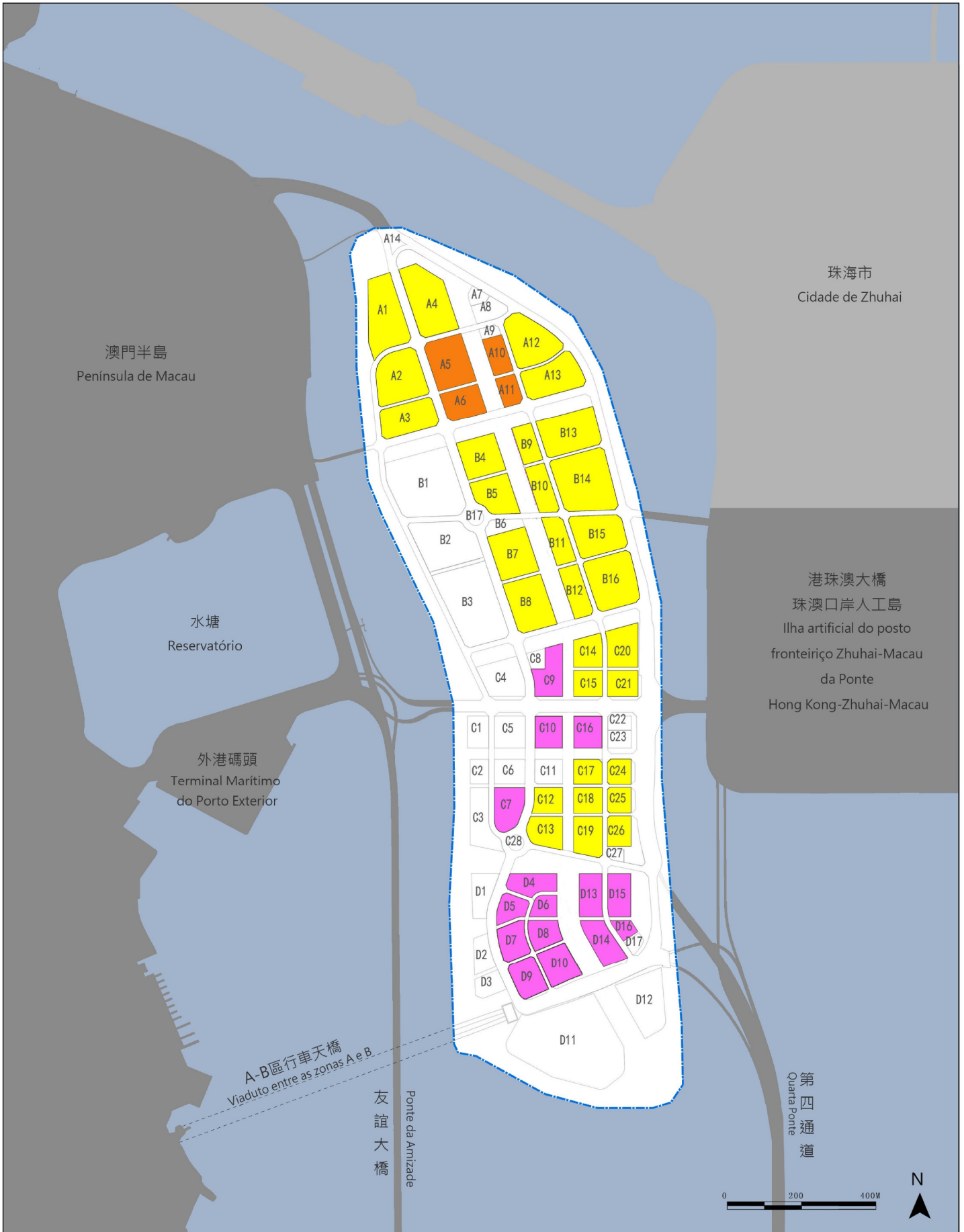
圖四 — 土地用途規劃  
Planta 4 – Finalidade dos solos



圖例  
Legenda

- |  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| 已填海區域<br>Zona aterrada                       | H2類居住用地<br>Solos de uso habitacional H2   | C1類商業用地<br>Solos de uso comercial C1                                | 文化設施用地<br>Solos para equipamentos culturais  | 政府機關設施用地<br>Solos para equipamentos e instalações das entidades públicas |
| 教育設施用地<br>Solos para equipamentos educativos | 社會設施用地<br>Solos para equipamentos sociais | 康體設施用地<br>Solos para equipamentos recreativos e desportivos         | 衛生醫療設施用地<br>Solos para equipamentos de saúde | 市政設施用地<br>Solos para instalações municipais                              |
| 基礎設施用地<br>Solos para infra-estruturas        | 道路用地<br>Solos para rodovias               | 綠地或公共開放空間用地<br>Solos para zona verde ou de espaços públicos abertos |  |  |

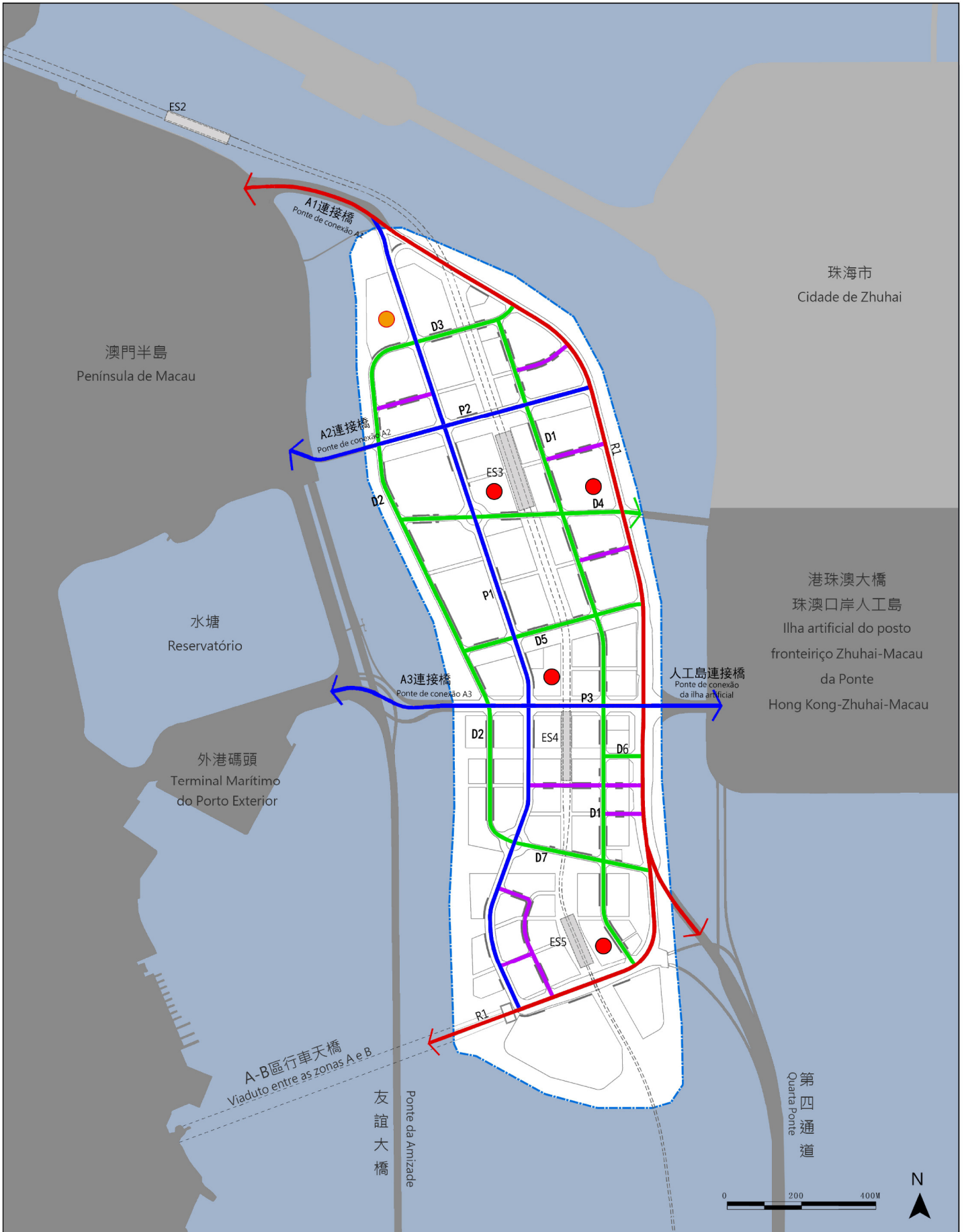
圖五 — 房屋佈局示意  
Planta 5 – Distribuição das habitações












圖例  
Legenda

- 已填海區域  
Zona aterrada
- 經濟房屋  
Habitação económica
- 社會房屋  
Habitação social
- 其他房屋  
Outros tipos de habitação

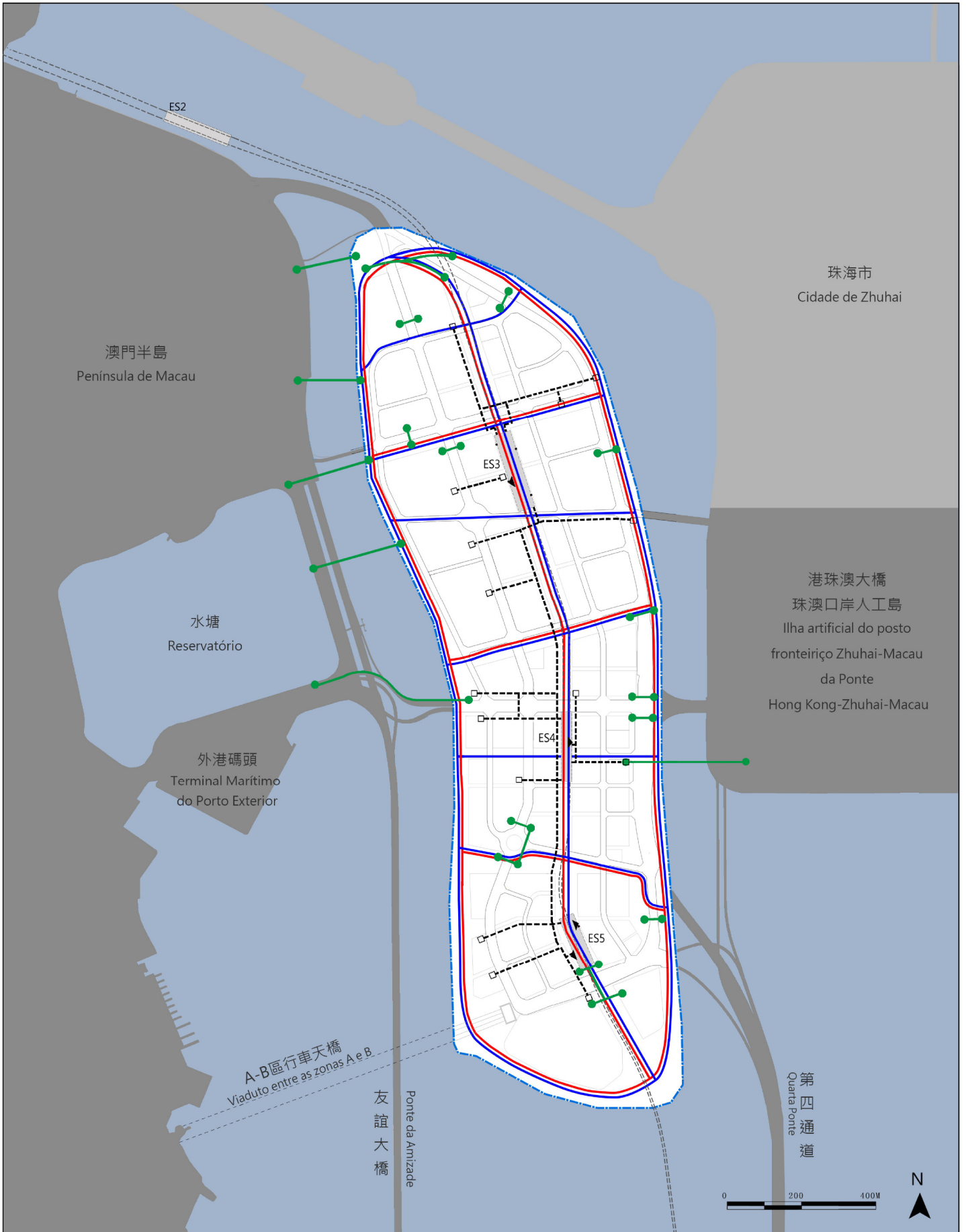
圖六 — 交通系統規劃  
 Planta 6 – Sistema de transportes



圖例  
 Legenda

- |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  已填海區域<br>Zona aterrada           |  跨區道路<br>Via interzonal                       |  主要道路<br>Vias principais                            |  次要道路<br>Vias secundárias                       |  支路<br>Vias de acesso local |
|  輕軌站<br>Estações do metro ligeiro |  巴士停泊調度中心<br>Estação de recolha de autocarros |  公共交通換乘中心<br>Centros modais de transportes públicos |  車輛出入口<br>Locais de entrada e saída de veículos |  |

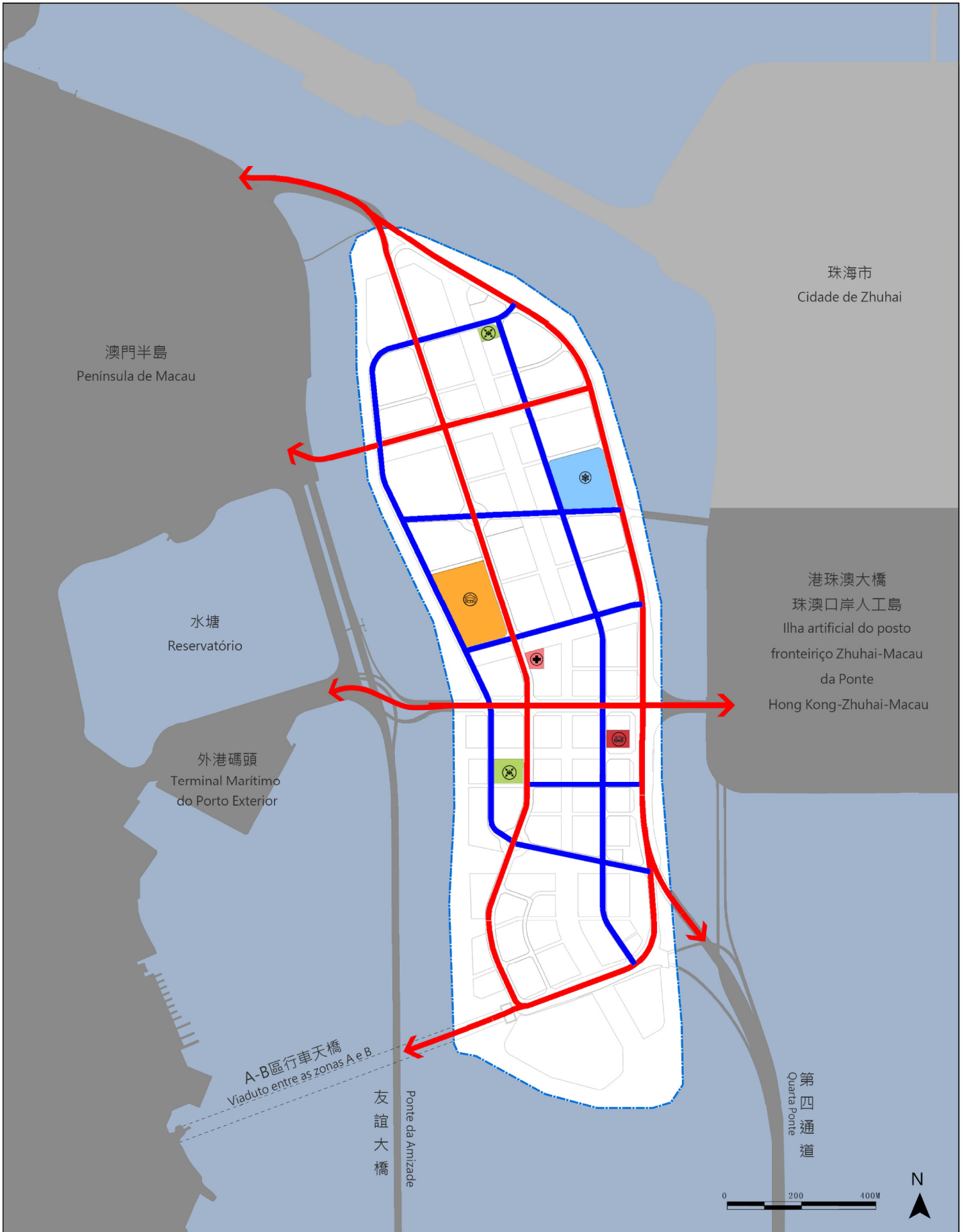
圖七 — 慢行系統規劃  
Planta 7 – Sistema de mobilidade suave











圖例  
Legenda

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  已填海區域<br>Zona aterrada  |  輕軌站<br>Estações do metro ligeiro |  輕軌站出入口<br>Entrada e saída das estações do metro ligeiro |  地下通道<br>Passagens subterrâneas |
|  步行道<br>Passéis pedonais |  單車徑<br>Ciclovias                 |  行人天橋<br>Passagens aéreas pedonais                       |  |

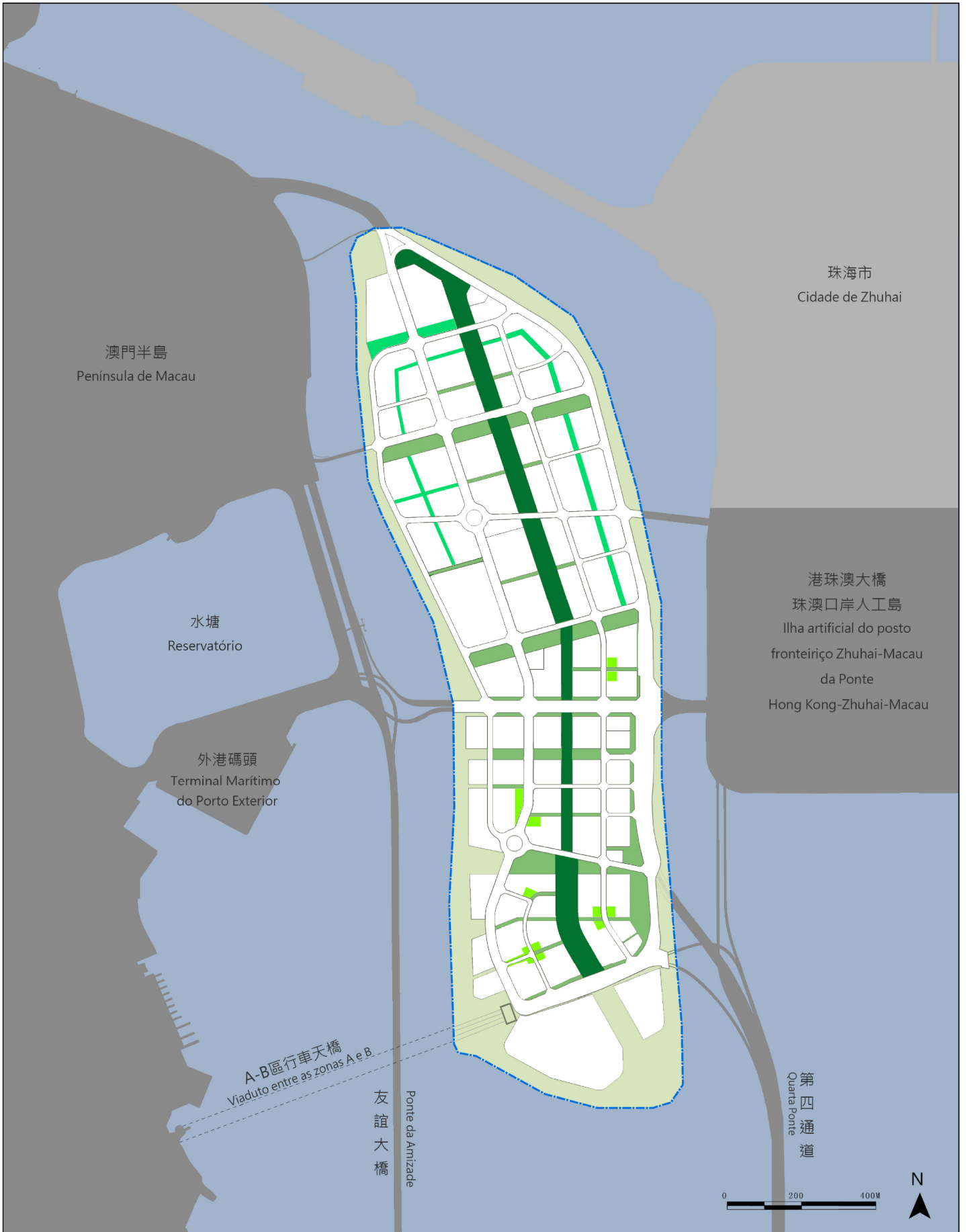
圖八 — 都市防災規劃  
Planta 8 – Prevenção de desastres urbanos



圖例  
Legenda

- |  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
|  已填海區域<br>Zona aterrada       |  主要救援及避險路線<br>Caminhos principais de salvamento e de evacuação |  次要救援及避險路線<br>Caminhos secundários de salvamento e de evacuação |  救災物資倉庫<br>Armazém de materiais de socorro e salvamento |  核心避難場所/緊急避難據點<br>Centro de acolhimento / Refúgios de emergência |
|  警司處<br>Comissariado policial |  衛生中心<br>Centro de saúde                                       |  消防行動站<br>Posto operacional de bombeiros                        |  |   |

圖九 — 綠網佈局規劃  
Planta 9 – Rede verde












圖例  
Legenda

- 已填海區域  
Zona aterrada
- 濱海綠廊  
Corredor verde marginal
- 中央綠廊  
Corredor verde central
- 綠化廊道  
Corredores de arborização
- 公共通廊  
Corredores públicos
- 街角綠地  
Áreas livres nas esquinas

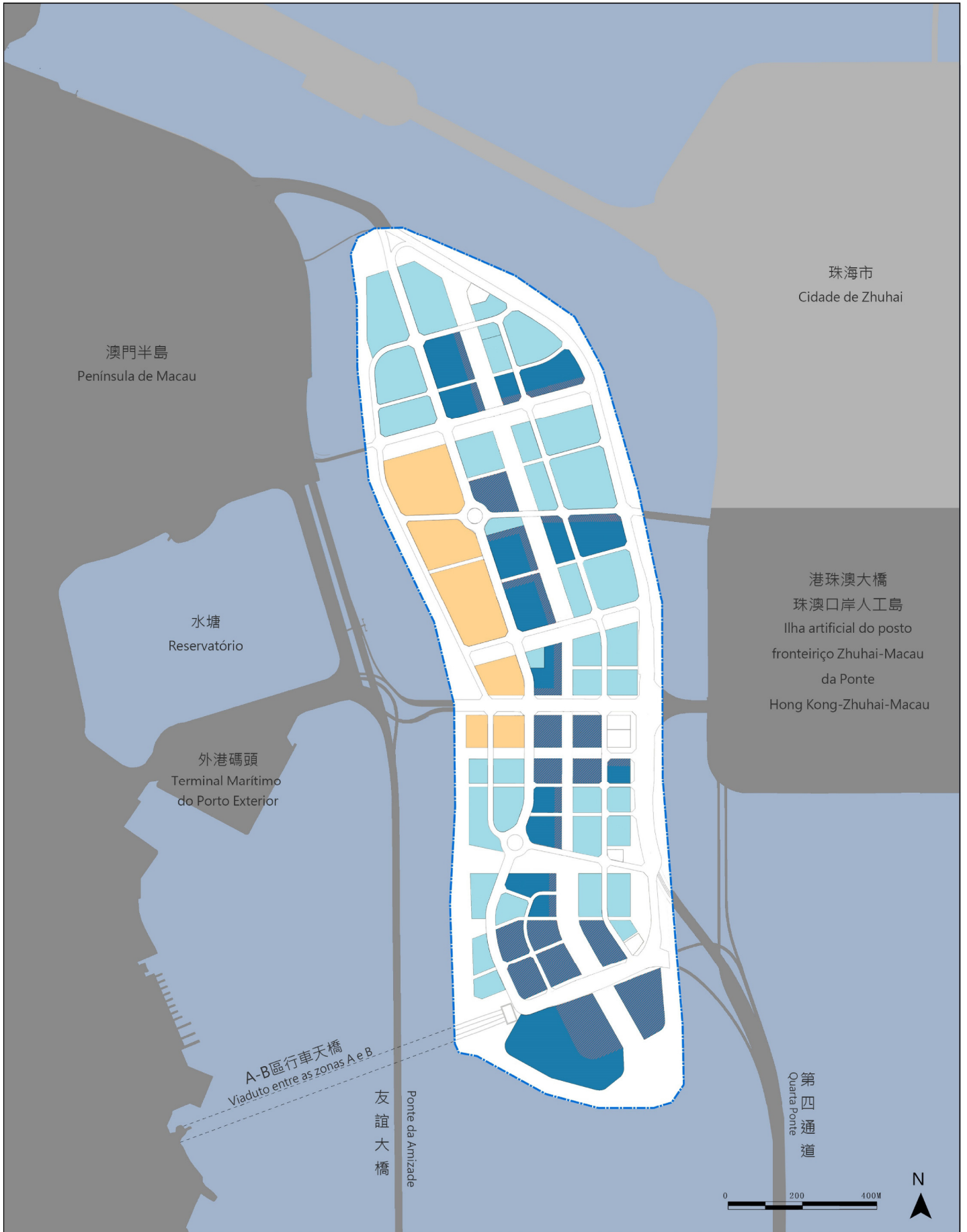
圖十一 景觀格局規劃  
Planta 10 – Sistema de vistas



圖例  
Legenda

- |   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
|  已填海區域<br>Zona aterrada              |  山海視域<br>Vistas das colinas e do mar               |  城海視廊<br>Corredores visuais da cidade e do mar |  對景視廊<br>Corredor de vistas opostas |  中軸景觀帶<br>Faixa de paisagem central |
|  海岸景觀帶<br>Faixa de paisagem costeira |  門戶地標<br>Edifícios simbólicos na entrada da cidade |  景觀節點<br>Locais de interesse paisagístico      |  眺望點<br>Miradouro                   |  |

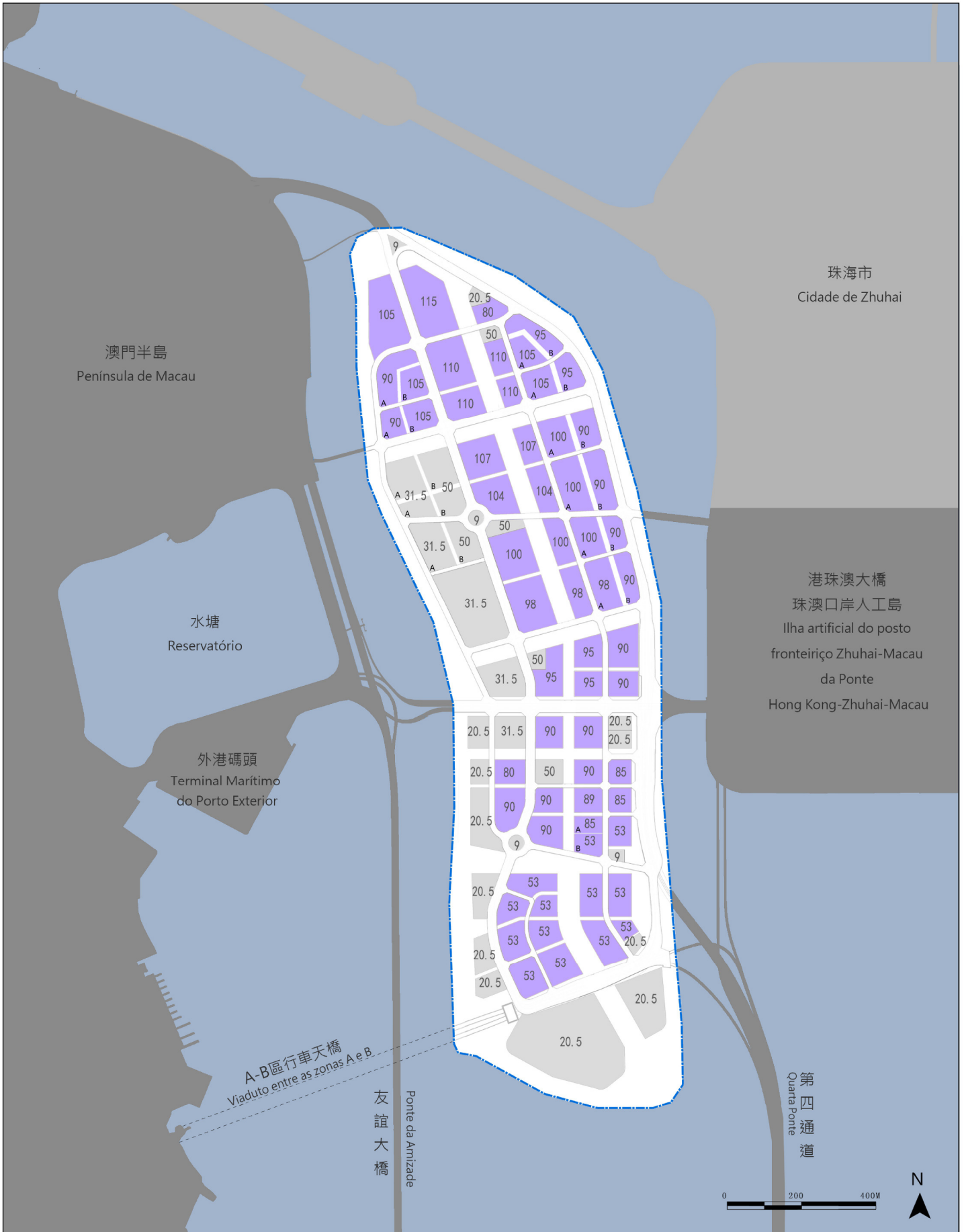
圖十一 — 地下空間規劃  
 Planta 11 – Espaços subterrâneos



圖例  
 Legenda

- 已填海區域  
 Zona aterrada
- 一般功能區  
 Espaços de funções gerais
- 複合功能區  
 Espaços de funções mistas
- 特別功能區  
 Espaços de funções especiais
- 商業空間  
 Áreas para comércio

圖十二 — 樓宇最大許可高度規劃  
 Planta 12 – Alturas máximas permitidas dos edifícios



圖例  
 Legenda

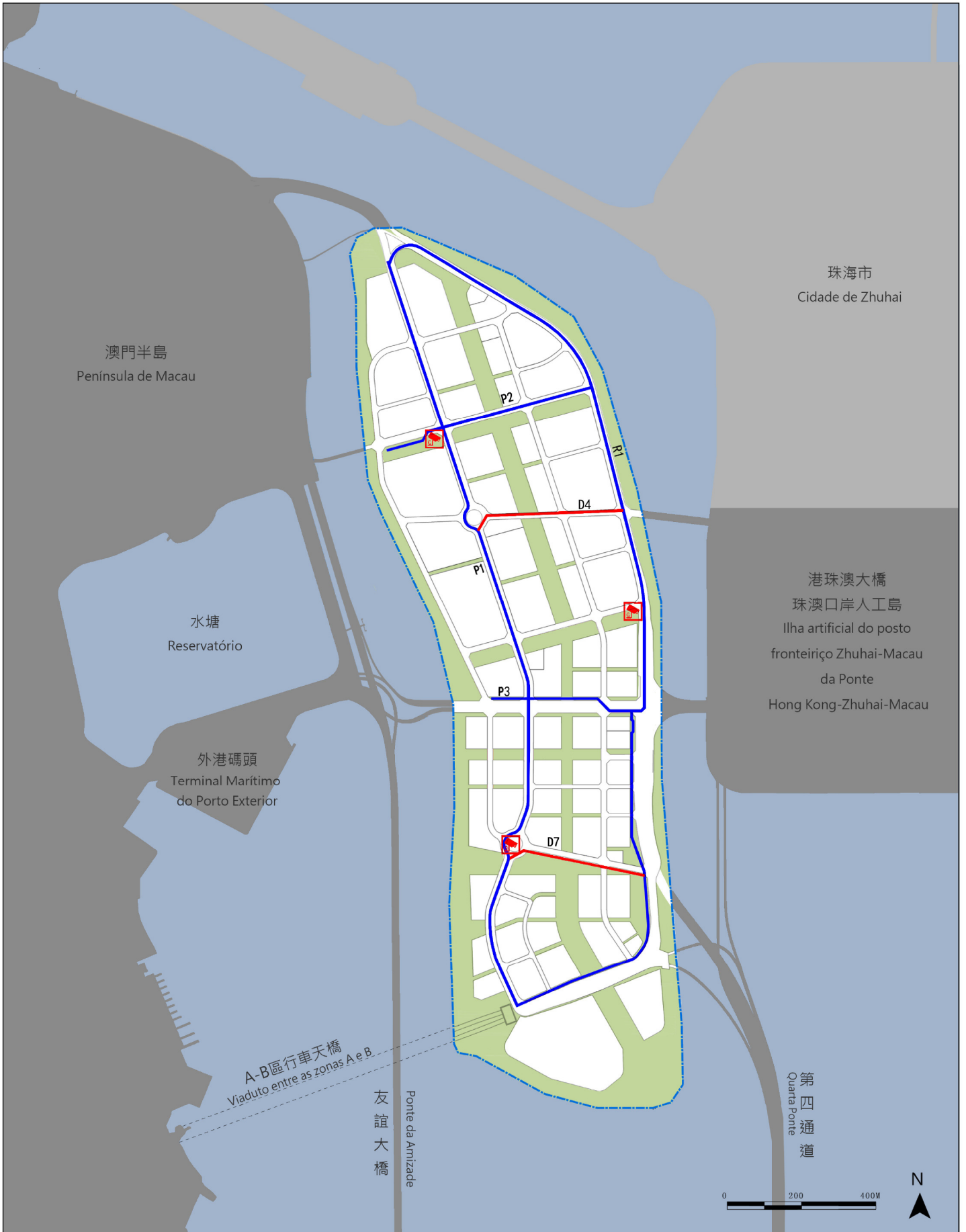
已填海區域  
 Zona aterrada

建築高度控制 (米)  
 Altura máxima da edificação (m)

海拔高度控制 (米)  
 Altitude máxima da edificação (N.M.M.) (m)

A B 地塊  
 Parcela

圖十三 — 共同管道佈局示意  
 Planta 13 – Distribuição das galerias técnicas



圖例  
 Legenda

--- 已填海區域  
 Zona aterrada

☒ 控制中心  
 Centros de controlo

— 單線共同管道  
 Galerias técnicas monolíticas

— 雙線共同管道  
 Galerias técnicas duplas