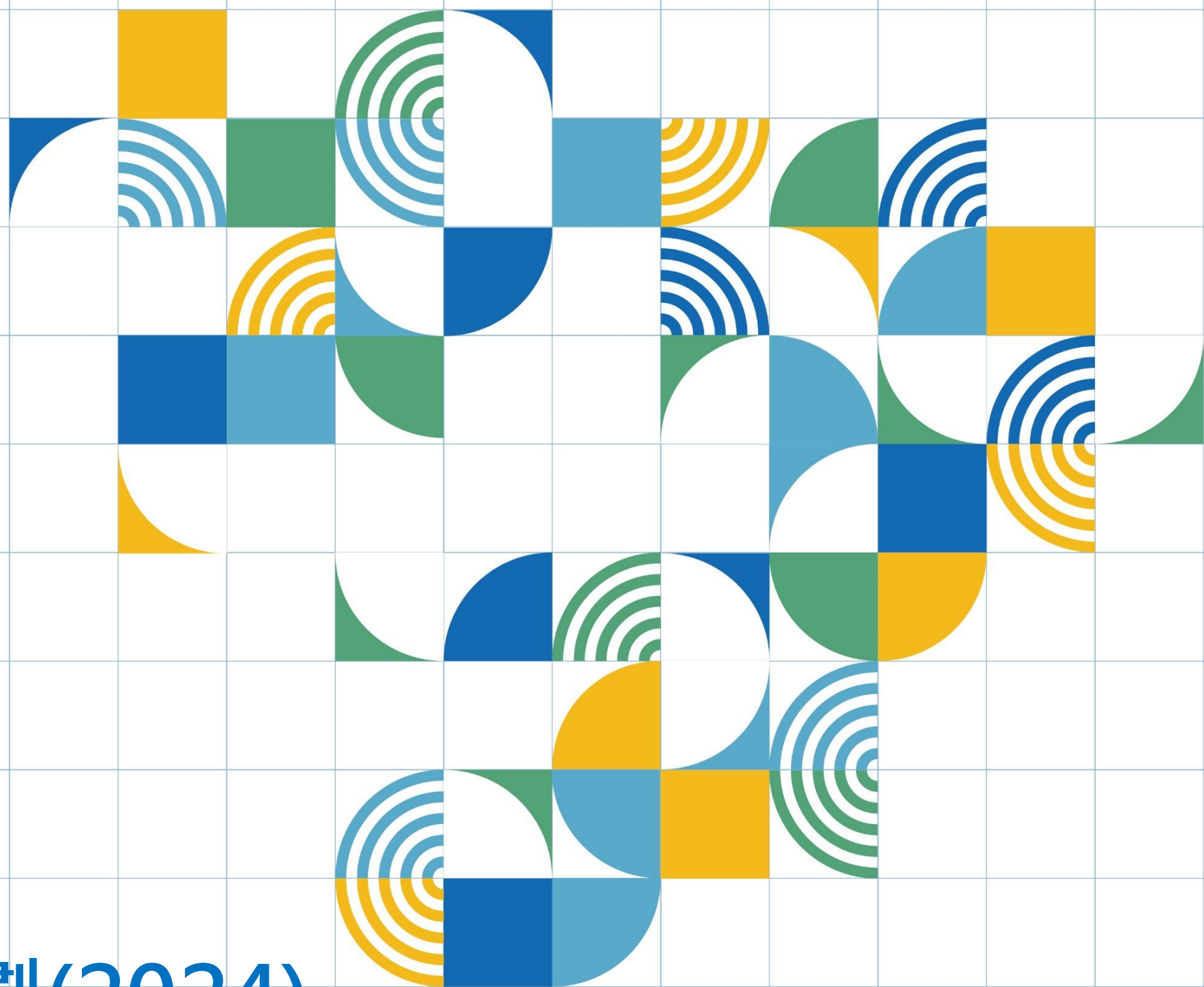




青洲都市化整治計劃(2024)

Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde (2024)



目錄

Índice

1. 規劃背景

Enquadramento do plano

2. 現況分析 - 區位及規劃範圍

Análise da situação actual - Localização e área de intervenção

3. 現況分析 - 社區環境及發展情況

Análise da situação actual - Situação do ambiente comunitário e desenvolvimento dos terrenos

4. 現況分析 - 土地權屬

Análise da situação actual - Situação da titularidade

5. 相關規劃檢視

Revisão do plano

6. 規劃目標

Objectivos do plano

7. 土地利用規劃

Plano de aproveitamento dos terrenos

8. 產業規劃

Planeamento industrial

9. 綜合交通規劃

Planeamento geral do trânsito

10. 慢行系統規劃

Plano do sistema de mobilidade suave

11. 綠地或公共開放空間

Zona verde ou de espaços públicos abertos

12. 獨立佔地公用設施

Equipamentos de utilização colectiva instalados em solos independentes

13. 非獨立佔地公用設施

Equipamentos de utilização colectiva integrados em edifícios

14. 基礎設施及交通設施

Infra-estruturas e instalações de transportes

15. 景觀視廊視域

Vista do corredor visual paisagístico

16. 生態保護用地

Solos para uso de conservação ecológica

17. 地段建造條件

Condições de edificabilidade dos lotes

18. 城市設計

Concepção urbana

規劃背景

Enquadramento do plano

因應城市發展，以城市總體規劃為依據，配合《土地法》、《文化遺產保護法》的施行，青洲山周邊區域規劃在過往基礎上優化。

Tendo em conta o desenvolvimento urbano e com base no Plano Director e em articulação com a implementação da “Lei de Terras” e da “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”, o planeamento da zona envolvente da Colina da Ilha Verde foi aperfeiçoado nas suas bases anteriores.



2010 年公佈了《青洲都市化整治計劃》，期望透過規劃將青洲打造成一個環山傍水的宜人新社區。

Em 2010, foi divulgado o "Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde", com vista a transformar a Ilha Verde num novo bairro comunitário agradável, rodeado de montanhas e próximo da água.



因應《文化遺產保護法》的施行及青洲山的保育範圍擴大，對《青洲都市化整治計劃》進行了檢視和修訂的工作。

Tendo em conta a implementação da “Lei de Salvaguarda do Património Cultural” e o alargamento das áreas de protecção da Colina da Ilha Verde, procedeu-se à revisão e alteração do “Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde”.



依據澳門城市總體規劃、《土地法》及《文化遺產保護法》的相關要求，結合相關部門的意見，優化青洲山周邊區域規劃。

De acordo com as exigências do Plano Director da RAEM, da Lei de Terras e da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, e tendo em conta as opiniões dos serviços competentes, aperfeiçoou-se o planeamento da zona envolvente da Colina da Ilha Verde.



積極回應青洲居民對區內未來發展的意見和期望，包括：青洲山保育、撤走中途倉、屠房及疏濬碼頭、增加公用設施和綠地等。

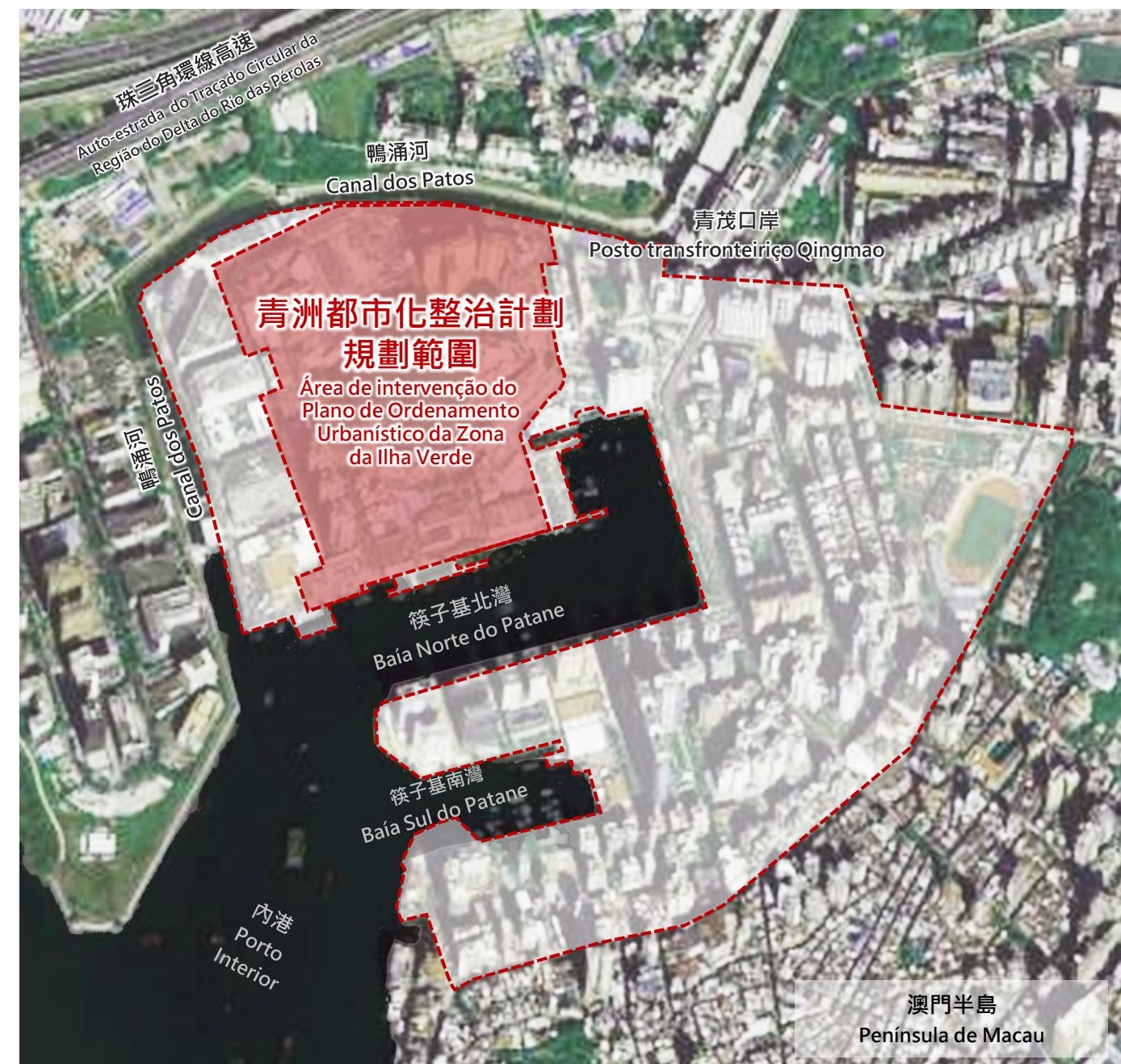
Responder activamente às opiniões e expectativas dos moradores da Ilha Verde sobre o futuro desenvolvimento da zona, incluindo a conservação da Colina da Ilha Verde, a remoção do armazém intermediário, do matadouro e do cais de dragagem, o aumento de equipamentos de utilização colectiva e de espaços verdes, etc..

現況分析-區位及規劃範圍

Análise da situação actual - Localização e área de intervenção

青洲都市化整治計劃規劃範圍的土地面積約23.8萬m²。規劃區北至青洲河邊馬路，南至筷子基北灣，西至跨境工業區，東至青洲新馬路及青洲大馬路。

A área de intervenção dos terrenos abrangidos pelo Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde é de cerca de 238.000m². A zona de planeamento vai desde o Norte até à Estrada Marginal da Ilha Verde, a Sul até à Baía Norte do Patane, a Oeste até ao Parque Industrial Transfronteiriço e a Leste até à Estrada Nova da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja.



現況分析-社區環境及發展情況

Análise da situação actual - Situação do ambiente comunitário e desenvolvimento dos terrenos

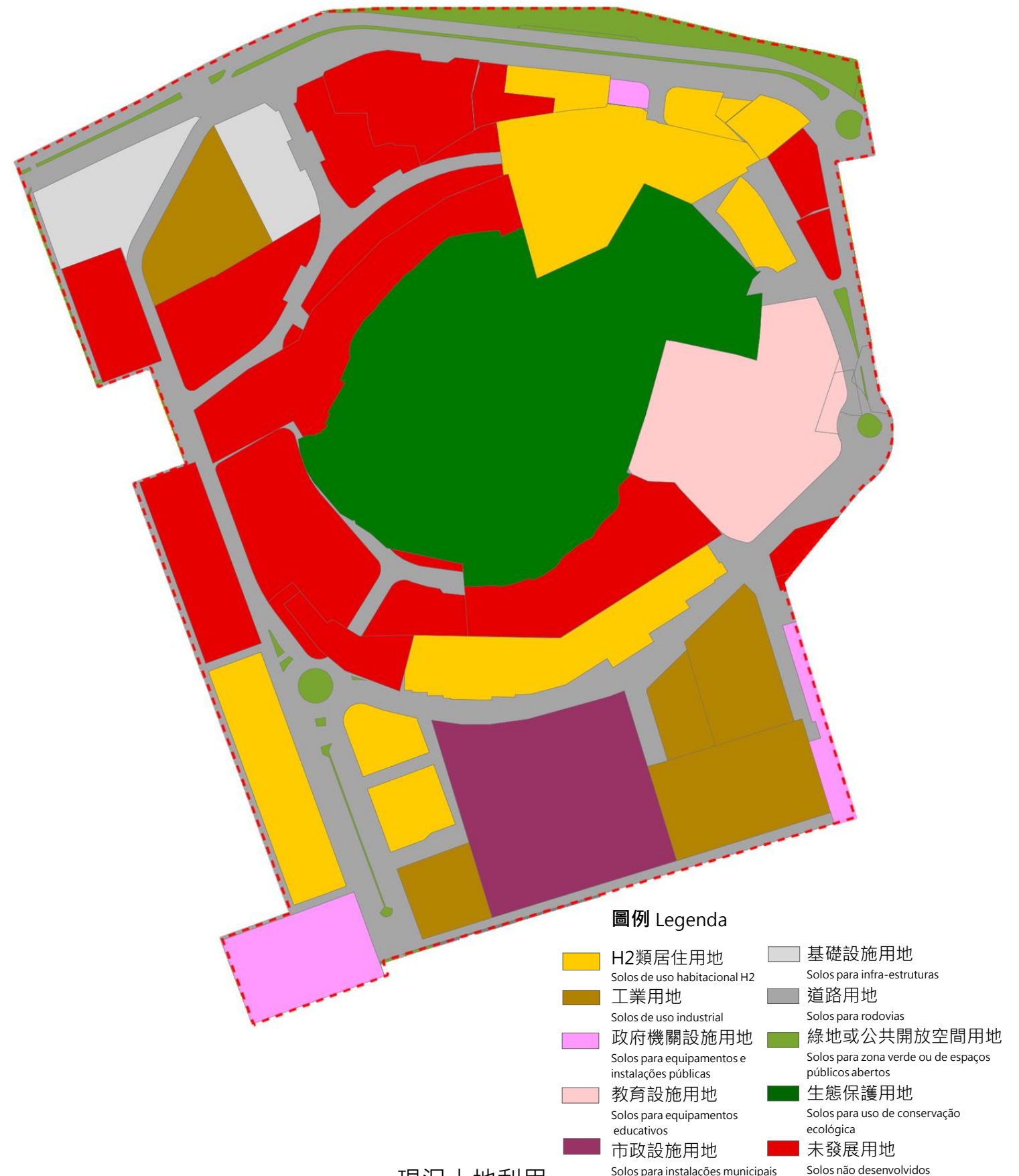
區內除青洲山為不可都市化區及被評定的文物（場所）外，現時存有周邊綠地或公共空間較少、現有道路不通暢以及環境較差等問題。

Além da Colina da Ilha Verde ser uma zona não urbanizável e património classificado (sítio), há no local problemas ainda por resolver, nomeadamente a falta de espaço verde na área envolvente, a não fluidez do tráfego, as más condições ambientais, etc..



社區環境現況圖

Situação actual do ambiente comunitário



現況土地利用

Situação actual de aproveitamento dos terrenos

現況分析-土地權屬

Análise da situação actual - Situação da titularidade

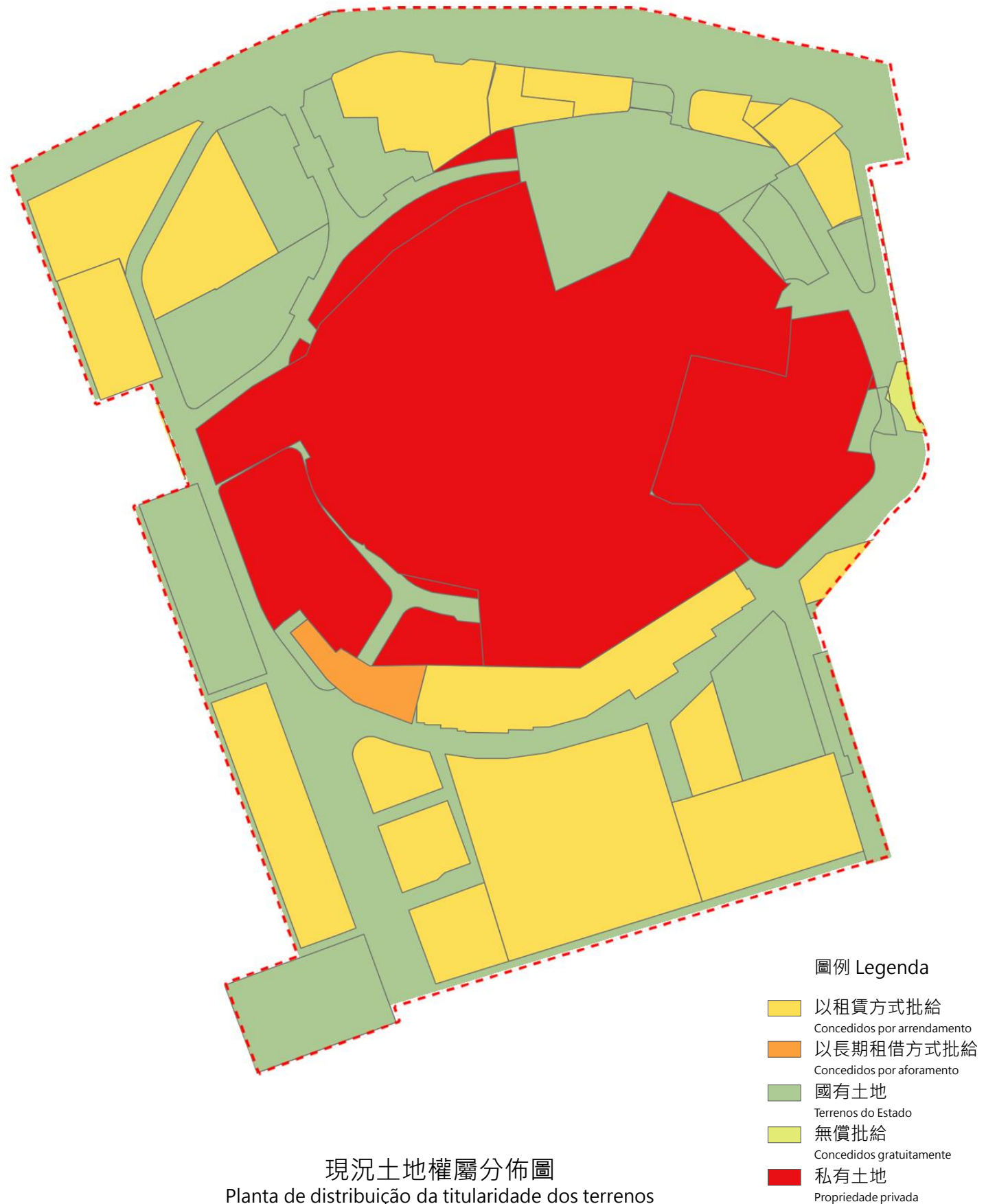
青洲區現況有較多未發展用地，目前存在土地權屬多樣，用地零碎且不規則等問題。

Actualmente, na Colina da Ilha Verde, há muitos terrenos não desenvolvidos, estão muitos dispersos e existem ainda problemas de diferentes titularidades.



未發展用地現況

Situação actual dos terrenos não desenvolvidos



相關規劃檢視

Revisão do plano

2010年青洲都市化整治計劃區域建設用地總量是120,080 m²，佔規劃總面積約50.5%，共劃分成為52幅發展地段，總建築面積約104.7萬m²，預計人口將達2萬多人。

O Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde, elaborado em 2010, compreende uma área total *aedificandi* de 120.080m², o que representa cerca de 50,5% em relação à área total do plano, tendo sido dividida em 52 lotes de terreno com uma área bruta de construção de cerca de 1.047.000m² e uma população prevista de mais de 20.000 moradores.



青洲都市化整治計劃土地規劃圖 (2010年)
Planta esquemática dos terrenos do Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde (2010)

相關規劃檢視

Revisão do plano

《文化遺產保護法》及《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》所規定的不可都市化範圍。

As áreas não urbanizáveis previstas na "Lei de Salvaguarda do Património Cultural" e no "Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020-2040)".



來源：澳門特別行政區城市總體規劃 (2020-2040)
土地分類規劃圖

Fonte: Plano Director da RAEM (2020-2040)
Planta de classificação dos solos

規劃目標

Objectivos do plano

01 承接上位規劃作整體優化 Optimizar, de uma forma geral, o Plano Superior

遵循澳門城市總體規劃限定的不可都市化區範圍，優化青洲山周邊區域規劃。

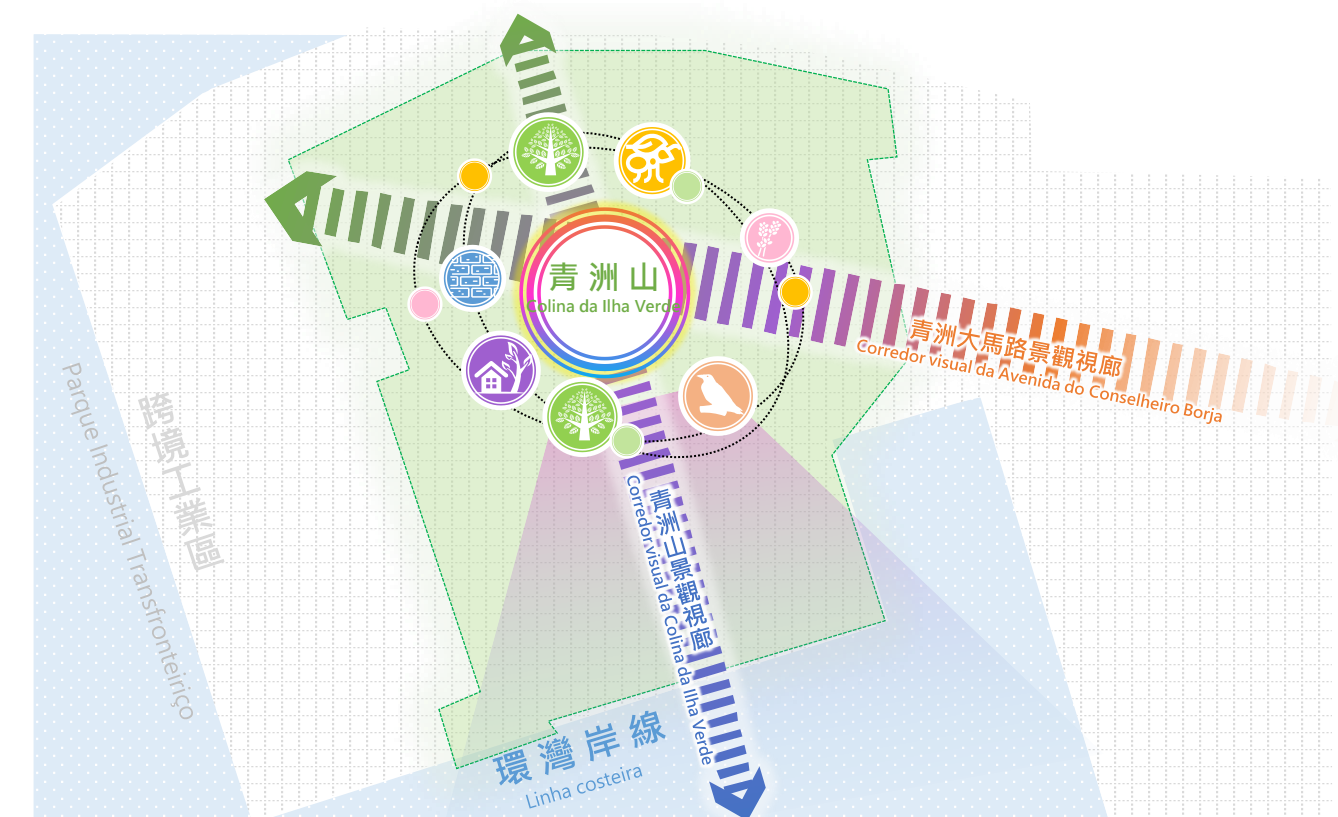
Optimizar o planeamento da zona envolvente da Colina da Ilha Verde em conformidade com a zona não urbanizável prevista no Plano Director da RAEM.



02 保育青洲山文化及景觀 Preservar a cultura e a paisagem da Colina da Ilha Verde

保育青洲山及青洲山避靜院等歷史人文與自然環境資源，訂定景觀視域及核心視廊範圍。

Conservar os recursos históricos, humanos e ambientais da Colina da Ilha Verde e do Convento da Colina da Ilha Verde e definir o campo visual e os principais corredores visuais da colina.

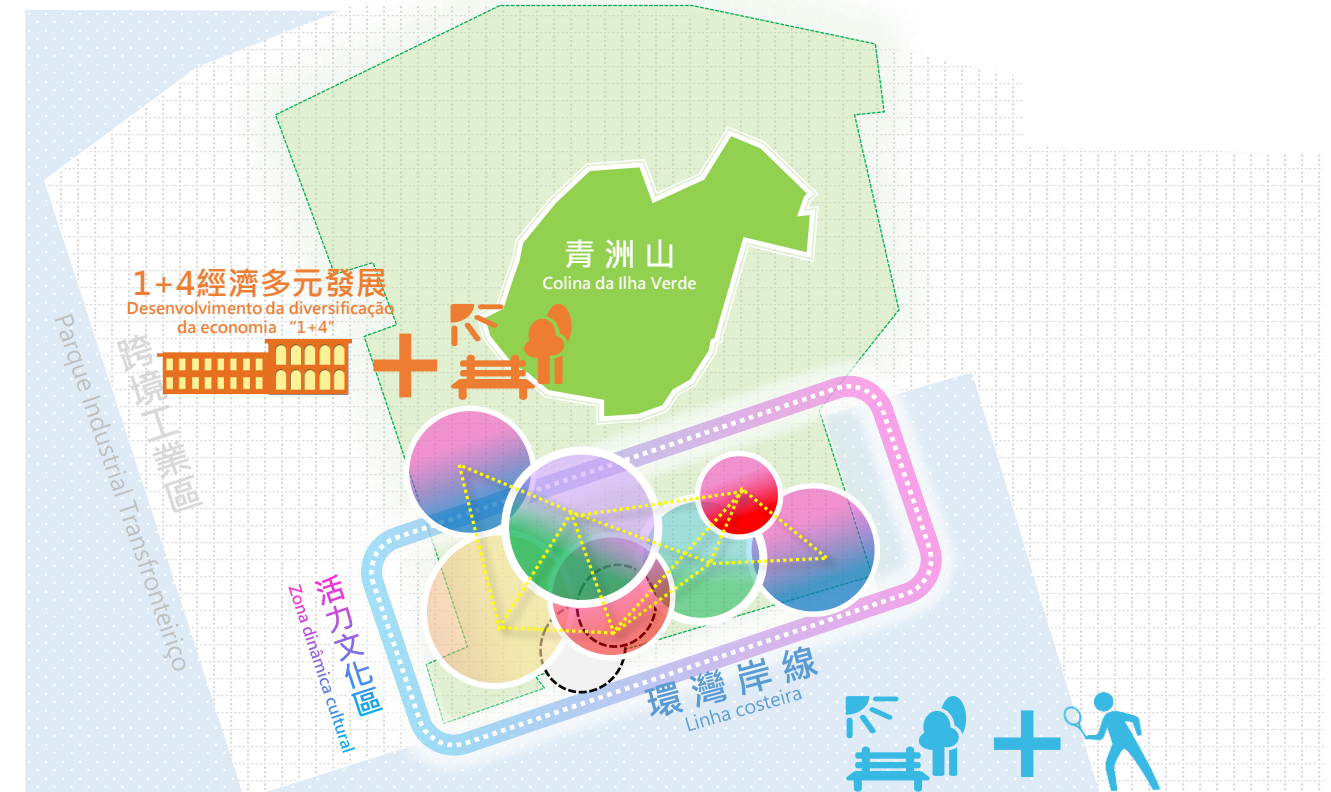


03 助力經濟多元發展

Contribuir para o desenvolvimento diversificado da economia

重新規劃青洲山南側至濱海岸線區域。助力1+4經濟多元發展，未來形成區域文化活力節點。

Proceder a um novo planeamento da zona costeira compreendida entre o quadrante Sul da Colina da Ilha Verde e a orla costeira. Contribuir para o desenvolvimento da diversificação da economia "1+4" de forma a transformá-la no futuro numa zona dinâmica cultural.

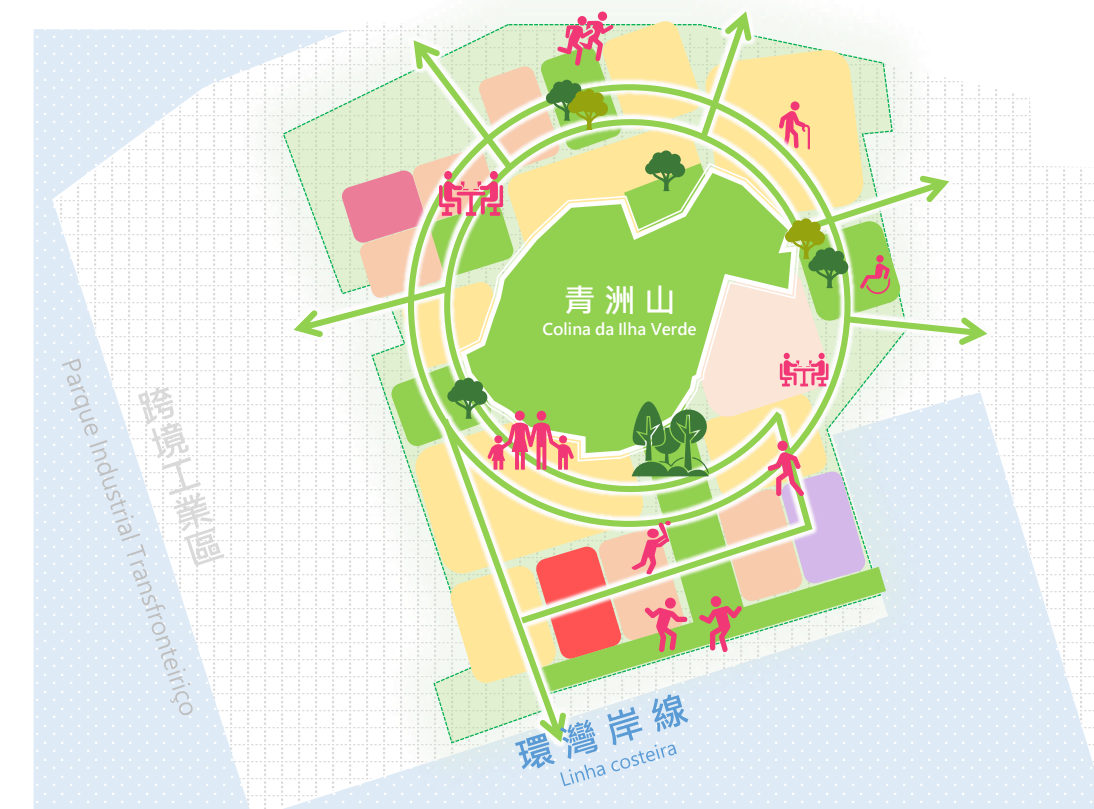


04 改善人居環境

Melhorar o ambiente de vida

優化區內生活環境，減少居住人口密度，增加公用設施、綠地及公共開放空間，改善區內道路網系統及慢行空間。

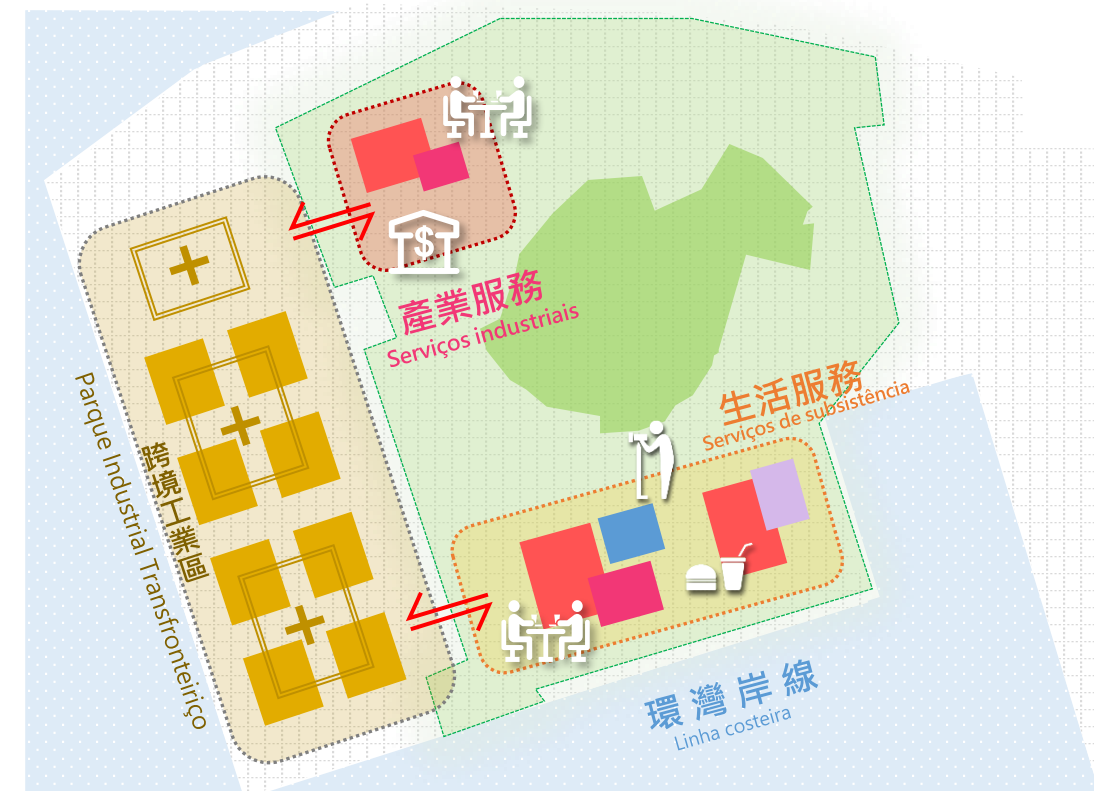
Melhorar o ambiente de vida do bairro, reduzir a densidade populacional, aumentar os equipamentos de utilização colectiva, os espaços verdes e espaços públicos abertos e melhorar a rede viária e o espaço para mobilidade suave.



05 整合零散工業土地 Integrar terrenos industriais dispersos

遵循澳門城市總體規劃，整合跨境工業區外工業用地，增加區內商業及旅遊娛樂用地的供應，為中小企業提供發展空間，並進行產業升級。

Cumprir o Plano Director da RAEM, integrar os terrenos industriais localizados fora do Parque Industrial Transfronteiriço, aumentar a oferta de terrenos para fins comerciais, turismo e diversões, proporcionar espaços de desenvolvimento às pequenas e médias empresas e modernizar a indústria.



06 推動土地開發利用 Promover o aproveitamento dos terrenos

參考過往研究成果，合理調整地段界線，提供適當誘因，推動區內開發建設。

Tendo como referência os resultados dos estudos anteriores, proceder ao ajustamento racional da delimitação dos lotes, proporcionar incentivos adequados para promover o desenvolvimento e construção da zona.



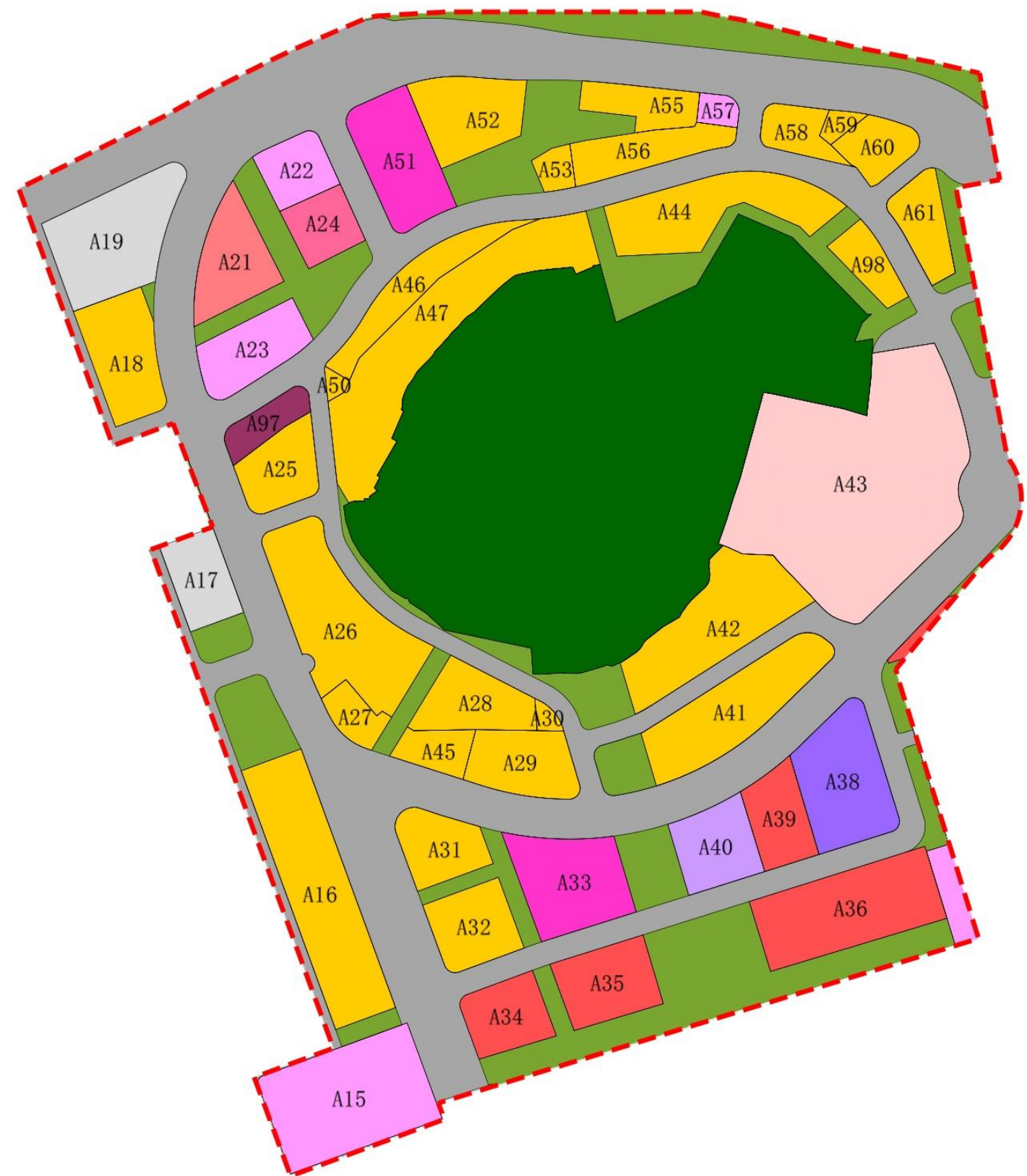
土地利用規劃

Plano de aproveitamento dos terrenos

規劃預計居住人口1.3萬。其中，H2類居住用地26幅，佔比21.68%。區內北部新增康體及市政設施，南部設置商業、文化及康體等設施，成為區域內的活力文化節點。

O plano prevê uma população de 13 mil habitantes. De entre estes terrenos, 26 destinam-se ao uso habitacional H2, o que representa 21,68% do total. Na zona Norte serão construídas novas instalações recreativas, desportivas e municipais, e no Sul serão construídas instalações comerciais, culturais, recreativas e desportivas, transformando-se num nó cultural e dinâmico.

圖例 Legenda			
	H2類居住用地		社會設施用地
Solos de uso habitacional H2		Solos para equipamentos sociais	
	C1類商業用地		康體設施用地
Solos de uso comercial C1		Solos para equipamentos recreativos e desportivos	
	C2類商業用地		市政設施用地
Solos de uso comercial C2		Solos para instalações municipais	
	TD1類旅遊娛樂用地		基礎設施用地
Solos de uso turístico e diversões TD1		Solos para infra-estruturas	
	文化設施用地		道路用地
Solos para equipamentos culturais		Solos para rodovias	
	政府機關設施用地		綠地或公共開放空間用地
Solos para equipamentos e instalações públicas		Solos para zona verde ou de espaços abertos	
	教育設施用地		生態保護用地
Solos para equipamentos educativos		Solos de conservação ecológica	



規劃土地使用圖
Planta de utilização de solos

土地利用規劃

Plano de aproveitamento dos terrenos

青洲都市化整治計劃區域內共規劃有44幅地段，總用地面積238,800m²。

No Plano de Ordenamento Urbanístico da Ilha Verde estão previstos 44 lotes de terreno com uma área total de construção de 238.800m².

土地使用類別及百分比
Categorias e percentagens de usos dos solos

土地使用類別 Categoria de usos dos solos	土地使用次類別 Subcategorias de usos dos solos	用地面積 Área (m ²)	百分比 Percentagem (%)	土地類別百分比 Percentagem de usos dos solos (%)
居住區 Habitação	H2類居住用地 Habitacional H2	51,771	21.68	21.68
商業區 Comércio	C1類商業用地 Comercial C1	9,263	3.88	4.74
	C2類商業用地 Comercial C2	2,055	0.86	
旅遊娛樂區 Turismo e diversões	TD1類旅遊娛樂用地 Turístico e diversões TD1	3,175	1.33	1.33
公用設施區 Equipamentos de utilização colectiva	文化設施用地 Equipamentos culturais	1,821	0.76	12.95
	政府機關設施用地 Equipamentos e instalações públicas	8,370	3.51	
	教育設施用地 Equipamentos educativos	13,038	5.46	
	社會設施用地 Equipamentos sociais	1,218	0.51	
	EU6康體設施用地 Equipamentos e instalações públicas	5,600	2.35	
	市政設施用地 Instalações municipais	869	0.36	
公共基礎設施區 Infra-estruturas públicas	基礎設施用地 Infra-estruturas	5,151	2.16	29.77
	道路用地 Rodovias	65,934	27.61	
綠地或公共開放空間區 Zona verde ou de espaços públicos abertos	綠地或公共開放空間用地 Zona verde ou de espaços abertos	29,664	12.42	12.42
生態保護區 Conservação ecológica	生態保護用地 Conservação ecológica	40,871	17.12	17.12
合計 Total		238,800	100	100

預計總建築面積（地面以上）約611,780 m²，參考城市設計研究方案，裙樓主要功能為商業辦公，塔樓主要功能為住宅，各幅土地的用途及建築面積如下：

Prevê-se que a área bruta total de construção (acima do solo) seja de cerca de 611.780m². Tomando como referência o estudo sobre o desenho urbano, os pódios destinam-se principalmente a escritórios comerciais e as torres destinam-se a habitação, sendo as finalidades e as áreas brutas de construção dos terrenos as seguintes:

各幅土地的用途及建築面積
Finalidades e áreas brutas de construção (ABC) dos terrenos

各類樓宇用途 Finalidade dos edifícios		總建築面積 ABC total (m ²)	百分比 Porcentagem (%)
住宅 Habitação		342,540	55.99
商業及辦公 Comércio e escritório		111,040	18.15
旅遊娛樂 Turismo e diversões		9,111	1.49
公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	社會設施 Equipamentos sociais	9,744	22.17
	市政設施 Equipamentos municipais	6,952	
	教育 Educação	45,633	
	康體 Recreação e desporto	17,980	
	文化 Cultura	7,278	
	政府機關 Entidades públicas	41,417	
	非獨立佔地公用設施 Equipamentos de utilização colectivas integrados	6,600	
基礎設施 Infra-estruturas		13,485	2.20
總建築面積(地面以上) ABC total (acima do solo) (m ²)		611,780	100

註：各幅土地的用途及建築面積或因應相關建設實施計劃作調整，估算條件為假設地段維持現有居住面積不得增加的情況下，地段餘下的IUS用作商業或辦公計算。
Nota: As finalidades e as áreas brutas de construção dos terrenos poderão ser ajustadas em conformidade com o plano de execução das respectivas construções, contudo, a estimativa só pode ser calculada desde que se mantenha inalterada a área de habitação, sendo o restante IUS dos lotes utilizado para fins de comércio ou de escritório.

產業規劃

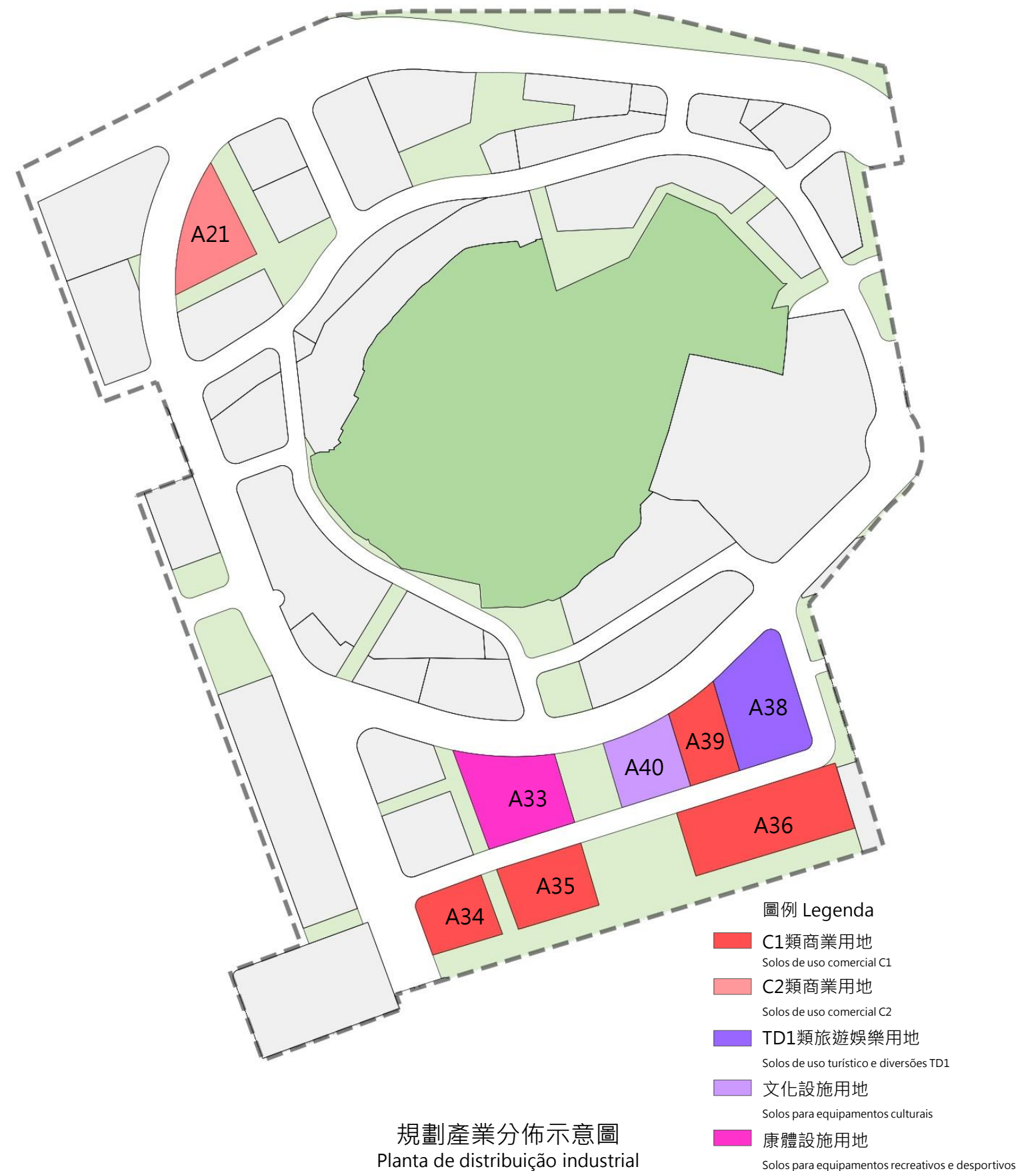
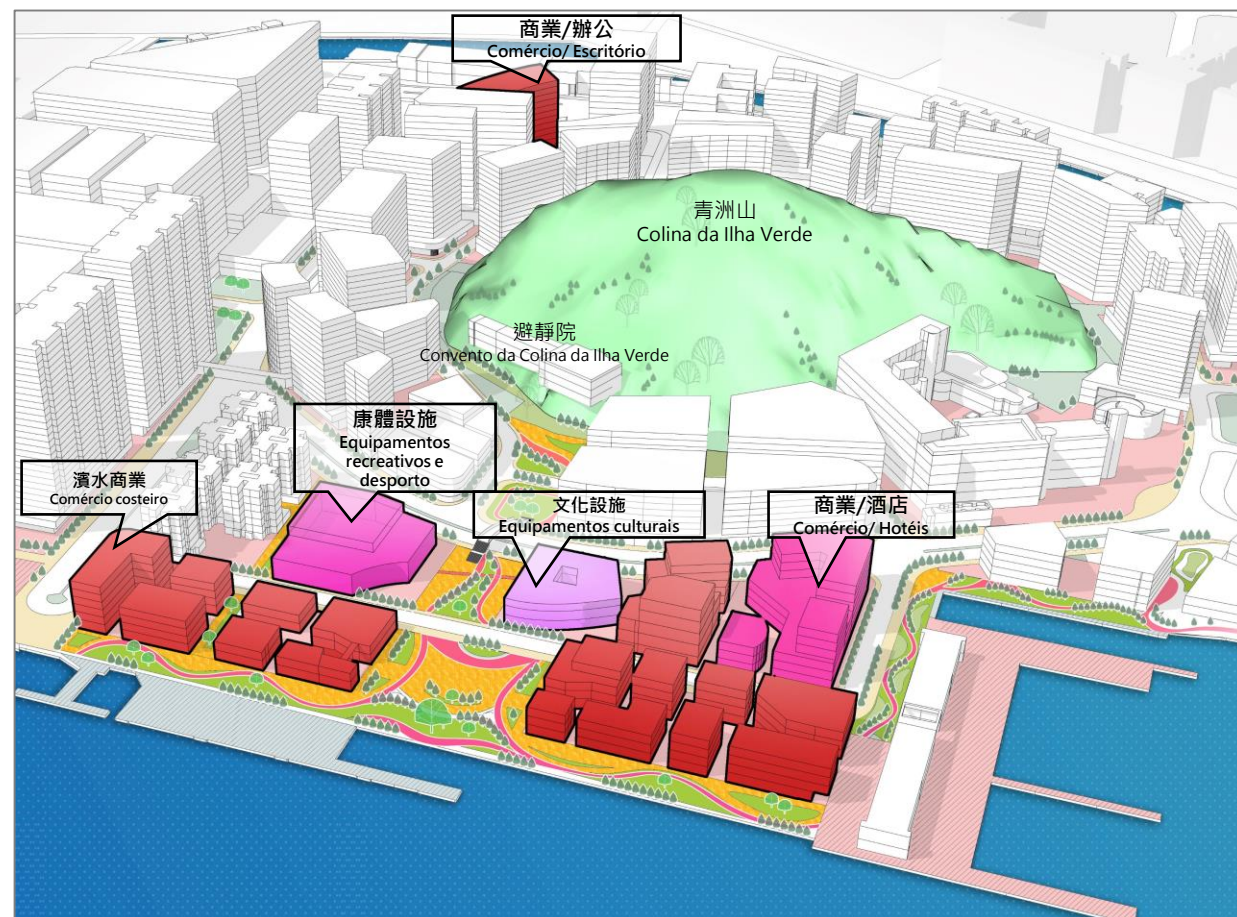
Planeamento industrial

助力1+4經濟多元發展，在濱海岸線區域形成集旅遊+文化為一體的區域文化活力節點。

Contribuir para o desenvolvimento da diversificação da economia "1+4" de forma a transformar a zona costeira numa zona dinâmica e cultural que integre o turismo + cultura.

依據澳門城市總體規劃要求，區內零散工業用地須調整為非工業用途，規劃建議用於商業或旅遊娛樂用地。

De acordo com as exigências do Plano Director da RAEM, os terrenos industriais dispersos passam a ser não industriais e a serem utilizados para fins comerciais ou de turismo e diversões.

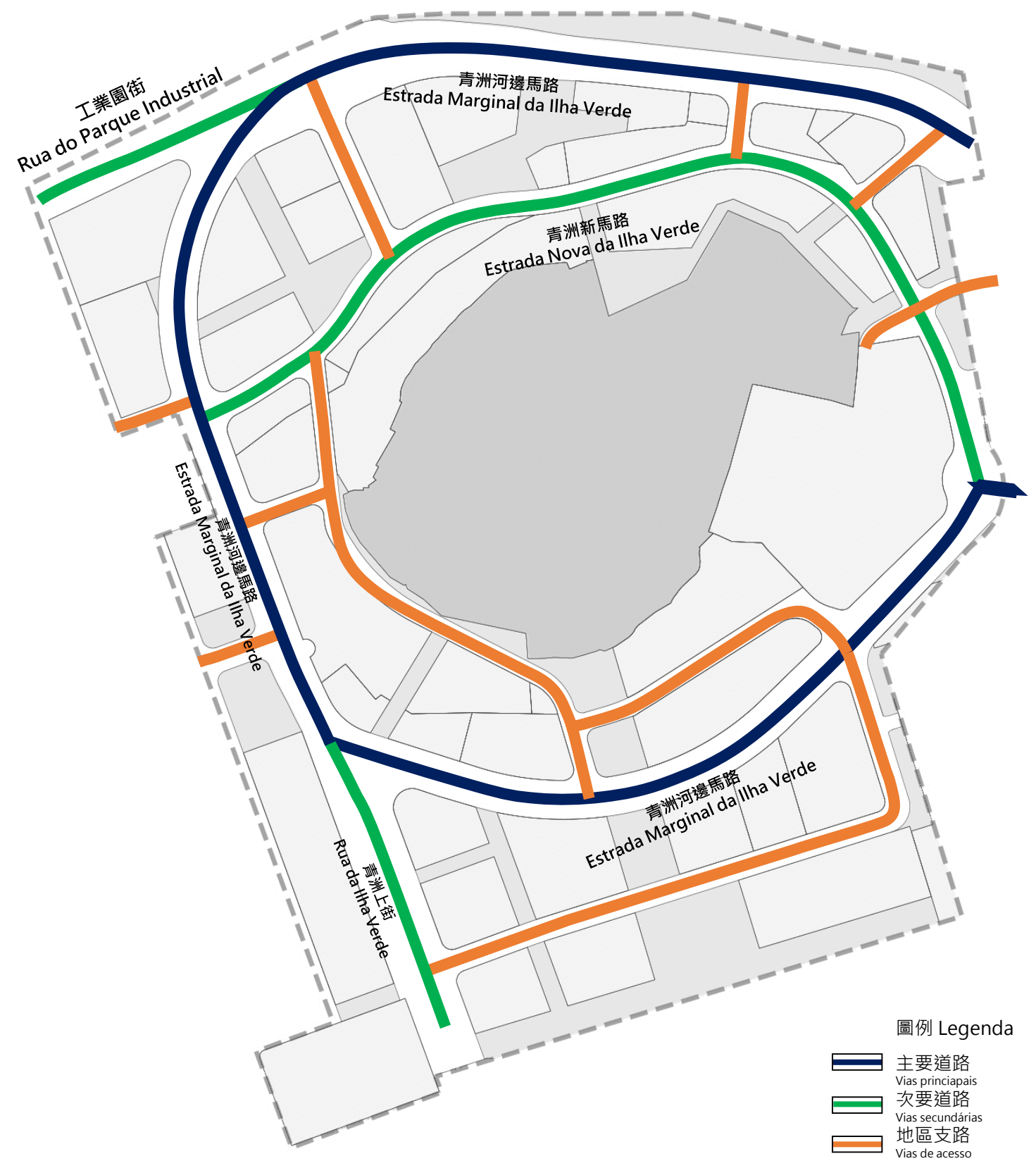


綜合交通規劃

Planeamento geral do trânsito

規劃通過將青洲大馬路、青洲河邊馬路等道路的等級調整為主要道路，打通包括青洲新馬路在內的青洲山邊環路，優化區域支路網，以完善區域路網結構。

Através da alteração das classes das vias situadas na Avenida do Conselheiro Borja, na Estrada Marginal da Ilha Verde, na Rua da Ilha Verde, entre outras, que passam a ser classificadas de vias principais, contribuirá para a ligação das vias circulares da Colina da Ilha Verde, nomeadamente a Estrada Nova da Ilha Verde, bem como para o melhoramento da estrutura da rede viária da zona.



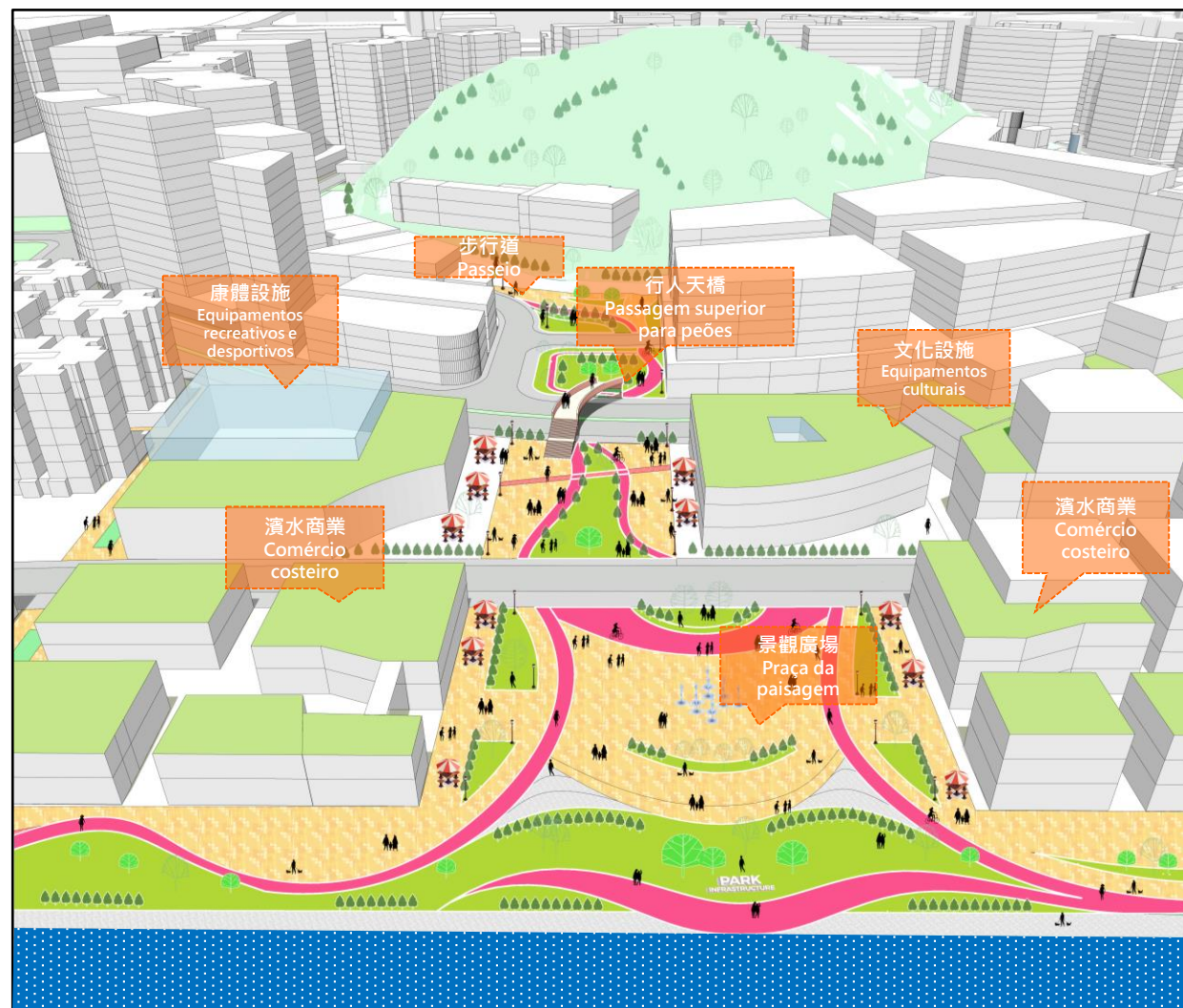
規劃方案路網結構示意圖
Planta da estrutura da rede viária

慢行系統規劃

Plano do sistema de mobilidade suave

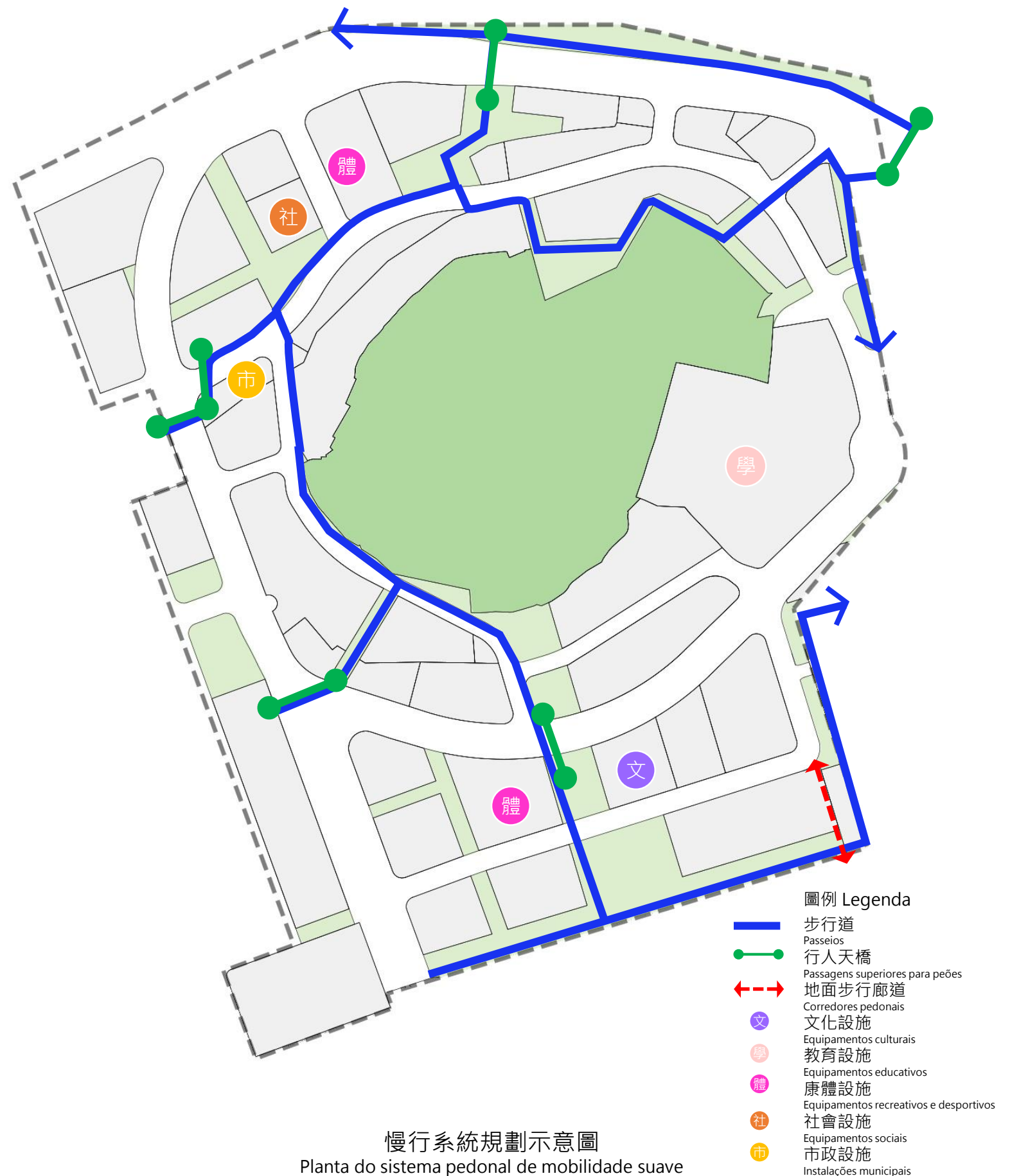
結合綠地空間及路側行人道，以步行道、行人天橋、地面步行廊道等多種方式在區內形成便捷可達的立體慢行系統路網，連接區內主要公用設施及綠地或公共開放空間。

Em conjugação com os espaços verdes e os passeios laterais, criar-se-á uma rede pedonal tridimensional, conveniente e acessível que abrangerá passeios, passagens superiores para peões, corredores pedonais, etc., o que contribuirá assim para a ligação dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços verdes.



慢行系統示意圖

Planta do sistema pedonal de mobilidade suave



慢行系統規劃示意圖

Planta do sistema pedonal de mobilidade suave

綠地或公共開放空間

Zona verde ou de espaços públicos abertos

綠地或公共開放空間由核心綠地及鄰里綠地所組成。

A zona verde ou de espaços públicos abertos é composta por zonas verdes principais e zonas verdes das redondezas.

□核心綠地 Zonas verdes principais

環灣岸線綠廊：濱海岸線佈局環灣岸線綠廊。

青洲山山海綠廊：沿青洲山南側至濱海規劃山海綠廊。

Corredor verde ao redor da baía: Na linha costeira forma-se um corredor verde ao redor da baía.

Corredor verde de colina e mar da Colina da Ilha Verde: Planeia-se um corredor verde de colina e mar da Colina da Ilha Verde ao longo do lado sul da colina até à costa marginal.

□鄰里綠地 Zonas verdes das redondezas

社區綠地：供周邊居民進行康樂活動、景觀及休憩健身等。

公共通廊：指地段內供居民進行日常休閒活動的綠地。

Zonas verdes comunitárias: Destinam-se a actividades recreativas, lazer e manutenção física dos residentes das áreas circundantes e têm funções paisagísticas.

Passeios públicos: Zonas verdes localizadas nos lotes que se destinam às actividades quotidianas de lazer dos residentes.



社區綠地示意

Desenho esquemático relativo às zonas verdes comunitárias



圖例 Legenda

- 核心綠地
Zonas verdes principais
- 社區綠地
Zonas verdes comunitárias
- 公共通廊
Passeios públicos

綠地或公共開放空間分佈圖

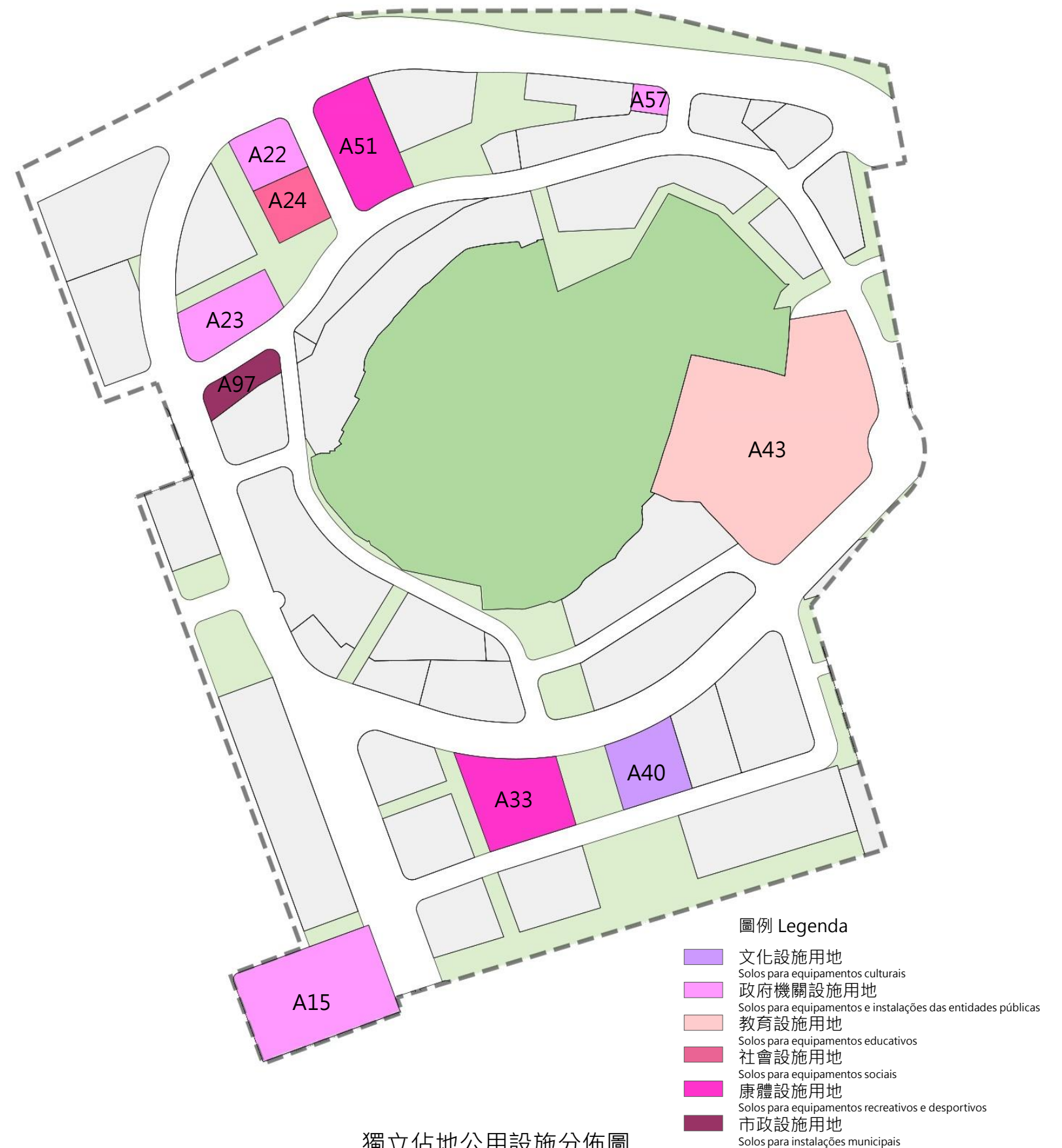
Planta de distribuição das zonas verdes ou de espaços públicos abertos

獨立佔地公用設施

Equipamentos de utilização colectiva instalados em solos independentes

區內設獨立佔地公用設施，均衡分佈於區內，服務於區內新增的居住人口。市政屠房未來將考慮遷移至區外。

Esta zona dispõe de equipamentos de utilização colectiva instalados em solos independentes, que serão distribuídos equitativamente pela mesma, servindo assim a nova população que aí irá residir. Mais tarde, ponderar-se-á a mudança do matadouro municipal para fora da zona.



獨立佔地公用設施分佈圖

Planta de distribuição dos equipamentos de utilização colectiva instalados em solos independentes

公用設施模擬圖

Imagem em perspectiva dos equipamentos de utilização colectiva

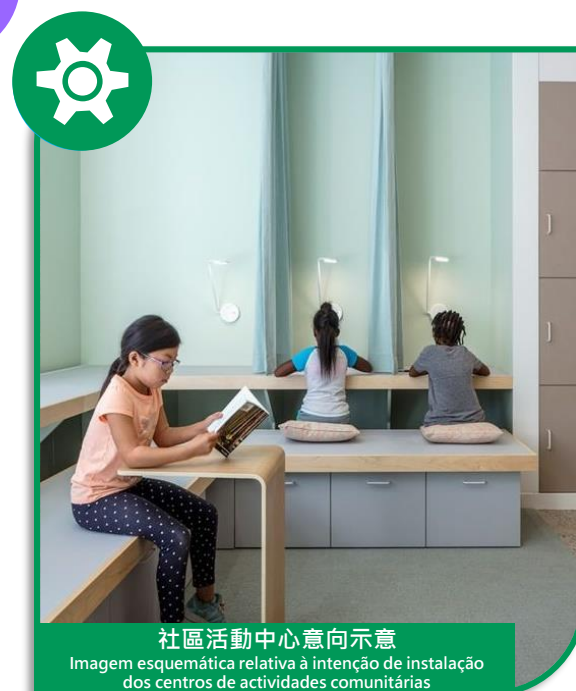
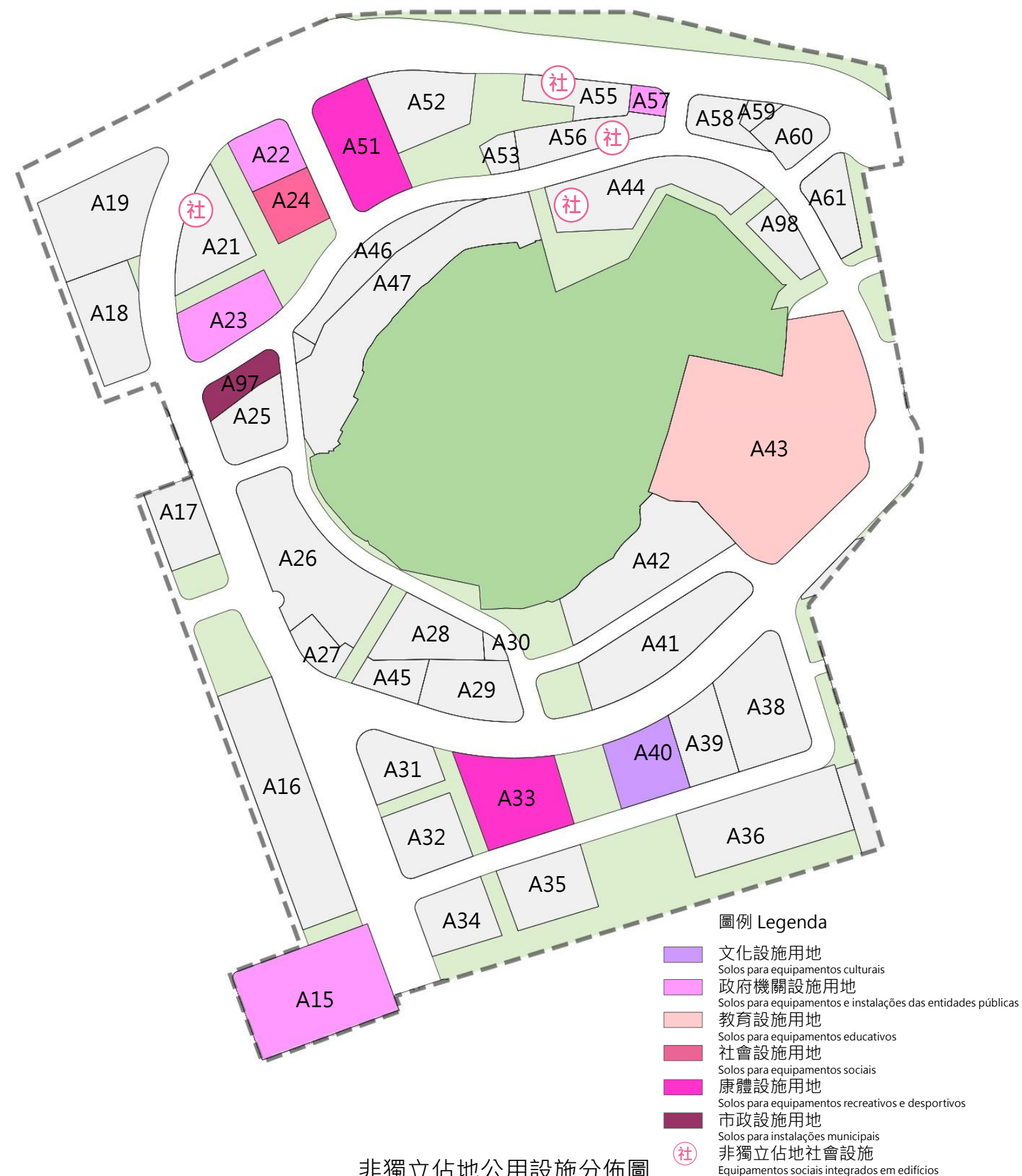


非獨立佔地公用設施

Equipamentos de utilização colectiva integrados em edifícios

區內有多處公用設施附建設於樓宇內。規劃有社會設施(如長者日間中心、家庭及社區服務設施等)。

Na presente zona, vários equipamentos de utilização colectiva serão integrados em edifícios, prevendo-se a instalação de equipamentos sociais (por exemplo, centros de dia para idosos, instalações para serviços familiares e comunitários, etc.).



非獨立佔地公用設施分佈圖

Planta de distribuição dos equipamentos de utilização colectiva integrados em edifícios

基礎設施及交通設施

Infra-estruturas e instalações de transportes

□ 獨立佔地的基礎設施

Infra-estruturas instaladas em solos independentes

本區內的基礎設施總用地面積約5,151m²，分別為自來水廠用地及新增變電站。中途倉未來將遷移，用地轉作公用設施；疏濬碼頭未來將調整至跨境工業區南側。

A área total de solos para infra-estruturas na presente zona é de cerca de 5.151m², destinando-se a uma estação de tratamento de água e uma nova subestação. O depósito de distribuição de combustíveis será no futuro realocado para outro lugar, sendo o respectivo terreno destinado a uso de equipamentos de utilização colectiva. A ponte-cais de dragagem será no futuro transferida para o lado sul do Parque Industrial Transfronteiriço.

□ 非獨立佔地的基礎設施及交通設施

Infra-estruturas e instalações de transportes integradas em edifícios

區內有多處基礎設施附建設於樓宇內。主要為基礎設施（如電信機樓和燃氣設施）及交通設施（巴士總站）。

Na presente zona, existem várias infra-estruturas e instalações de transportes integradas em edifícios, principalmente instalações para equipamentos de telecomunicações, instalações de gás e terminal de autocarros.



基礎設施及交通設施分佈圖

Planta de distribuição das infra-estruturas e das instalações de transportes

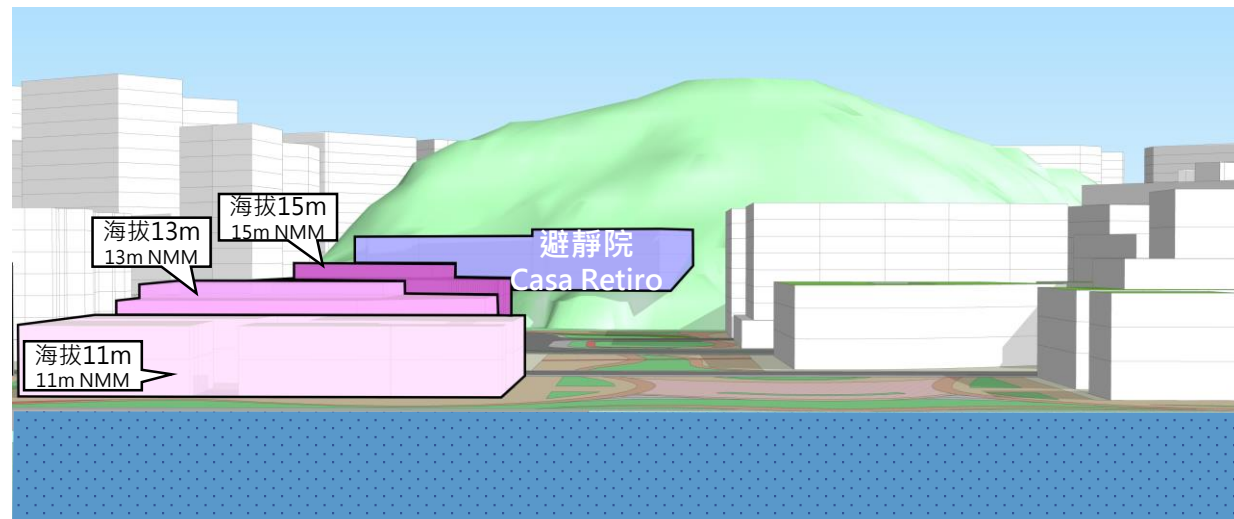
景觀視廊視域

Vista do corredor visual paisagístico

青洲山核心視廊分析

Análise do corredor visual principal da Colina da Ilha Verde

- ❑ 落實澳門城市總體規劃中筷子基北灣望向青洲山的視域視廊範圍。
- ❑ 由筷子基北灣望向青洲避靜院建築所形成的核心視廊範圍，視廊寬度約為80米，並可以看到完整的青洲避靜院建築。
- ❑ 核心視廊內，樓宇最大許可海拔高度為15米、13米、11米，包括天面上所有設施。
- ❑ Implementação da área de vista do corredor visual da Baía Norte do Patane em direcção à Colina da Ilha Verde prevista no Plano Director da RAEM
- ❑ Na vista da Baía Norte do Patane em direcção à Casa Retiro, a área de corredor visual principal formada pela construção da Casa Retiro permite ver a sua construção completa, com uma largura do corredor visual de cerca de 80m.
- ❑ Na vista do corredor visual principal, as cotas altimétricas máximas permitidas dos edifícios são 15m NMM, 13m NMM e 11m NMM (incluindo todos os equipamentos instalados na laje de cobertura).



核心視域範圍看到避靜院圖示

Desenho esquemático relativo à área de vista principal em que se pode ver a Casa Retiro



青洲山核心視廊分析圖

Planta de análise do corredor visual principal da Colina da Ilha Verde

註：高度為海拔高度
Obs.: A altura é apresentada em metros NMM

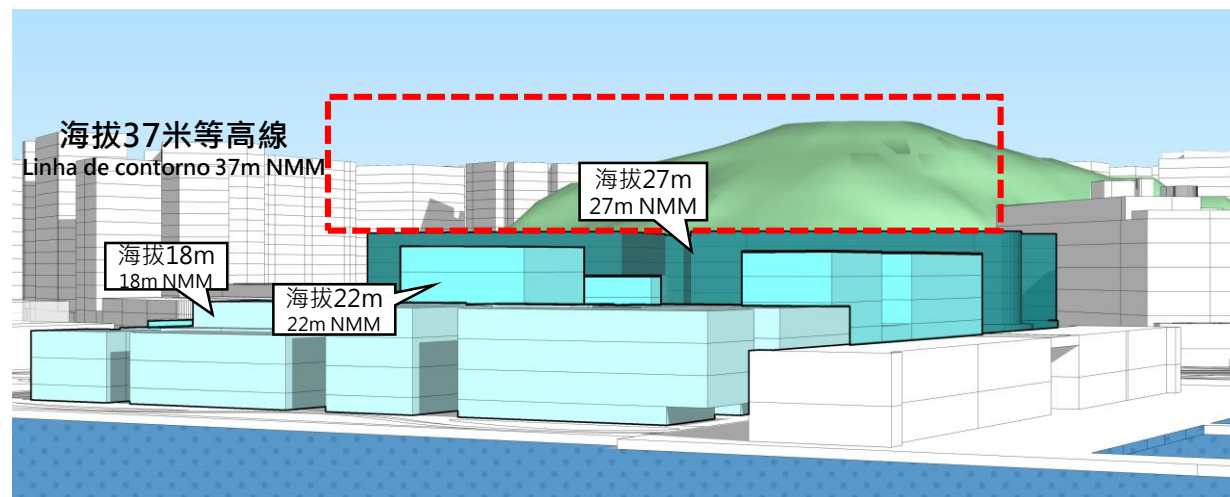
景觀視廊視域

Vista do corredor visual paisagístico

青洲山景觀視域分析

Análise da vista paisagística da Colina da Ilha Verde

- ❑ 考慮到區內建設現況，建議訂定景觀視域範圍以維持青洲山1/3山體與筷子基北灣的視線聯繫。
- ❑ 青洲山南側受視域影響的各地段最大許可高度呈現北高南低階梯狀分佈，分別為海拔高度27米、22米、20米、18米，包括天面上所有設施。
- ❑ Considerando a situação actual das construções na zona, propõe-se a criação de uma área de vista paisagística que mantém as ligações visuais entre 1/3 da Colina da Ilha Verde e a Baía Norte do Patane.
- ❑ As cotas altimétricas máximas permitidas dos edifícios com 27m NMM, 22m NMM, 20m NMM e 18m NMM, referentes aos lotes situados junto do lado sul da Colina da Ilha Verde afectados pela área de vista, são distribuídas em forma escalonada em sentido de mais alta a norte e mais baixa a sul (incluindo todos os equipamentos instalados na laje de cobertura).



視域範圍看到青洲山1/3山體部分圖示

Desenho esquemático relativo à área de vista em que se pode ver 1/3 da Colina da Ilha Verde



青洲山景觀視廊視域分析圖

Planta de análise da vista do corredor visual paisagístico da Colina da Ilha Verde

註：高度為海拔高度
Obs.: A altura é apresentada em metros NMM

景觀視廊視域

Vista do corredor visual paisagístico

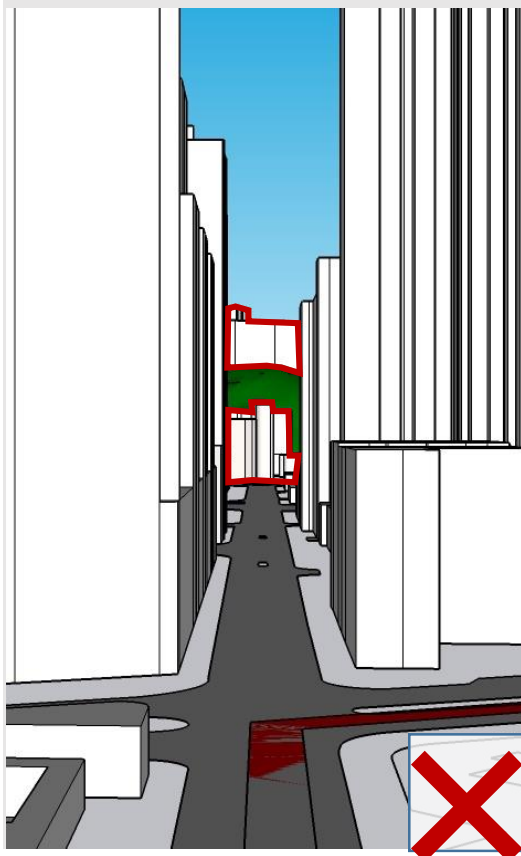
落實澳門城市總體規劃中青洲大馬路視廊，維持聖若瑟大學主要區域的現況樓宇最大許可高度，且視廊背景建築高度以青洲山山體最高點高度為限。

Para concretizar o corredor visual da Avenida do Conselheiro Borja previsto no Plano Director da RAEM, propõe-se que a altura máxima permitida dos edifícios da área principal da Universidade de São José se mantenha inalterada e que a altura das construções localizadas no fundo do corredor visual seja limitada pela altura do ponto mais alto da Colina da Ilha Verde.

青洲大馬路視廊效果對比

Comparação dos efeitos do corredor visual da Avenida do Conselheiro Borja

背景建築高於山體，學校位於青洲山前側
A altura das construções localizadas no fundo do corredor visual ultrapassa a da Colina da Ilha Verde e a Universidade de São José situa-se em frente da Colina



背景建築低於山體，聖若瑟大學建築物高度不變
A altura das construções localizadas no fundo do corredor visual não ultrapassa a da Colina da Ilha Verde e a altura das construções da Universidade de São José mantém-se inalterada



青洲山周邊因應景觀視廊視域以限高地段示意

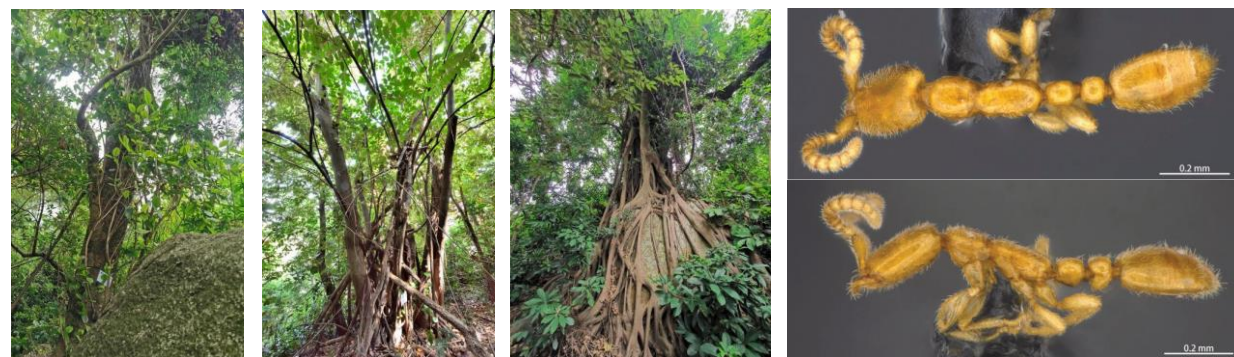
Planta esquemática relativa ao limite de altura dos edifícios dos lotes situados na zona envolvente da Colina da Ilha Verde devido à vista do corredor visual paisagístico

生態保護用地

Solos para uso de conservação ecológica

依據城市總體規劃青洲山不可都市化區範圍劃定為生態保護用地。總面積約4萬m²。並依據青洲山生物多樣性及山體條件，劃定為生態保育核心區。

Segundo o Plano Director da RAEM, a área da zona não urbanizável da Colina da Ilha Verde é delimitada como solos para uso de conservação ecológica, com uma área global de cerca de 40.000m². E de acordo com a diversidade biológica e as condições da Colina da Ilha Verde, é delimitada como zona nuclear de conservação ecológica.



青洲山古樹分佈及樹種、物種照片

來源：市政署

Imagens esquemáticas relativas à distribuição das árvores e fotografias das espécies de árvores e de animais da Colina da Ilha Verde
Fonte: Instituto para os Assuntos Municipais

註：古樹名木索引編號參照第118/2024號行政長官批示《古樹名木保護名錄》

Obs.: Os números do índice de árvores antigas e de reconhecido valor têm como referência o Despacho do Chefe do Executivo n.º 118/2024 (Lista de Salvaguarda de Árvores Antigas e de Reconhecido Valor)



生態保護用地範圍
Área dos solos para uso de conservação ecológica

綠地或公共開放空間模擬圖

Imagem em perspectiva das zonas verdes ou de espaços públicos abertos



地段建造條件

Condições de edificabilidade dos lotes

□ 最大許可地積比率訂定原則

Princípio da definição do Índice de Utilização do Solo (IUS) máximo permitido

為維持青洲山低密度的宜居社區，規劃將以過往成果及現況為基礎，訂定區內的地積比率，而青洲山南面因受視廊視域的發展限制，故地積比率將按研究成果而訂定。

Para manter um bairro comunitário com boas condições de habitabilidade e baixa densidade populacional na Colina da Ilha Verde, o presente plano determina o IUS da zona com base nos resultados obtidos e na situação actual e tendo em conta o desenvolvimento limitado pela vista do corredor visual na parte sul da Colina da Ilha Verde, cujo IUS será definido de acordo com os resultados do estudo.

□ 樓宇最大許可高度

Altura máxima permitida dos edifícios

為保障青洲山景觀，青洲山周邊地段的最大許可高度以低於青洲山的海拔高度54.5米作參考；而南面景觀視廊視域內的地段，將以海拔高度控制，包括天面上所有設施，樓宇高度呈現北高南低的階梯狀分佈。

Para garantir que se mantenha a actual paisagem da Colina da Ilha Verde, a altura máxima permitida dos edifícios dos lotes localizados nas imediações desta colina tem como referência a cota altimétrica da mesma, ou seja, uma altura abaixo de 54,5m NMM. Quanto à altura de edifícios nos lotes dentro da vista do corredor visual paisagístico que se situa a sul, será controlada por cota altimétrica (metros NMM) (incluindo todos os equipamentos instalados na laje de cobertura), sendo a sua altura distribuída em forma escalonada em sentido de mais alta a norte e mais baixa a sul.

□ 最大許可覆蓋率

Índice de Ocupação do Solo (IOS) máximo permitido

為促進土地集約利用，保持地段彈性佈局，最大許可覆蓋率綜合考慮已建成地段的現狀覆蓋率，綜合其他規劃限定條件，同時參考按城市設計模擬成果而訂定。

Para promover o uso intensivo de terrenos e manter a disposição flexível dos lotes, o IOS máximo permitido será definido tendo em consideração o IOS actual das edificações existentes nos lotes e as demais condicionantes previstas no plano e como referência os resultados da simulação da concepção urbana.

地段建造條件

Condições de edificabilidade dos lotes

地段建造條件表
Mapa de condições de edificabilidade dos lotes

地段編號 N.º do lote	土地使用次類別代碼 Códigos das subcategorias de usos dos solos	用地面積 Área do lote (m²)	最大許可地積比率 (倍) IUS máximo permitido	最大許可覆蓋率 IOS máximo permitido (%)	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	非獨立佔地公用設施/基礎設施 Equipamentos de utilização colectiva integrados/Infra-estruturas integradas em edifícios
A15	EU2	4,878	3.0	50	樓宇高度31.5m Altura do edifício31.5m	
A16	H2	5,226	13.3	80	樓宇高度90m Altura do edifício90m	
A17	IF1	1,537	3.0	100	樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m	
A18	H2	2,374	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A19	IF1	3,614	2.0	80	樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m	
A21	C2/C1	2,055	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	社會設施 (1,100m²) Equipamentos sociais (1,100m²)
A22	EU2/EU1/EU3/EU4/E U5/EU6/EU7/EU8/C1 /C2/TD1	1,245	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A23	EU2/EU1/EU3/EU4/E U5/EU6/EU7/EU8/C1 /C2/TD1	1,896	8.0	75	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A24	EU5	1,218	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A25	H2	1,622	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A26	H2	4,677	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A27	H2	739	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A28	H2	1,845	5.0	80	A：樓宇高度50m Altura do edifício50m B：海拔高度15m 15m NMM	
A29	H2	1,946	4.0	80	A：樓宇高度50m Altura do edifício50m B：海拔高度15m 15m NMM	
A30	H2	173	4.0	100	海拔高度15m 15m NMM	
A31	H2	1,574	5.0	80	樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m	
A32	H2	1,797	5.0	80	A：樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m B：海拔高度22m 22m NMM	
A33	EU6/EU1	2,872	2.0	80	海拔高度13m 13m NMM	電信機樓 (40m²) Instalações para equipamentos de telecomunicações(40m²)

地段建造條件

Condições de edificabilidade dos lotes

地段建造條件表
Mapa de condições de edificabilidade dos lotes

地段編號 N.º do lote	土地使用次類別代碼 Códigos das subcategorias de usos dos solos	用地面積 Área do lote (m²)	最大許可地積比率 (倍) IUS máximo permitido	最大許可覆蓋率 IOS máximo permitido (%)	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	非獨立佔地公用設施/基礎設施 Equipamentos de utilização colectiva integrados/Infra-estruturas integradas em edifícios
A34	C1/C2/TD1	1,605	5.0	100	A：樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m B：海拔高度18m 18m NMM	
A35	C1/C2/TD1	2,019	2.0	80	海拔高度11m 11m NMM	
A36	C1/C2/TD1	4,063	4.0	95	海拔高度18m 18m NMM	
A38	TD1/C1/C2	3,175	4.0	85	海拔高度22m 22m NMM	
A39	C1/C2/TD1	1,576	5.5	100	海拔高度22m 22m NMM	
A40	EU1/EU6	1,821	4.0	85	海拔高度22m 22m NMM	公共調壓站 (6m²) Estação de regularização de pressão pública (6m²)
A41	H2	3,458	6.0	100	海拔高度27m 27m NMM	
A42	H2	4,010	6.0	80	海拔高度27m 27m NMM	
A43	EU4	13,038	3.5	50	A：樓宇高度50m Altura do edifício50m B：海拔高度31m 31m NMM C：海拔高度27m 27m NMM	
A44	H2	3,409	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	社會設施 (3,440m²)、巴士總站 (1,500m²) Equipamentos sociais (3.440m²) . Terminal de autocarros (1.500m²)
A45	H2	858	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A46	H2	1,862	9.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A47	H2	5,860	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A50	H2	147	8.0	100	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A51	EU6/EU2/EU1/EU3/EU 4/EU5/EU7/EU8	2,728	4.5	60	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A52	H2	2,290	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A53	H2	441	8.0	100	樓宇高度50m Altura do edifício50m	

地段建造條件

Condições de edificabilidade dos lotes

地段建造條件表
Mapa de condições de edificabilidade dos lotes

地段編號 N.º do lote	土地使用次類別代碼 Códigos das subcategorias de usos dos solos	用地面積 Área do lote (m²)	最大許可地積比率 (倍) IUS máximo permitido	最大許可覆蓋率 IOS máximo permitido (%)	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	非獨立佔地公用設施/基礎設施 Equipamentos de utilização colectiva integrados/Infra-estruturas integradas em edifícios
A55	H2	1,239	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	社會設施 (200m²) Equipamentos sociais(200m²)
A56	H2	1,655	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	社會設施 (1,800m²) Equipamentos sociais (1.800m²)
A57	EU2	351	5.0	100	樓宇高度20.5m Altura do edifício20.5m	電信機樓 (100m²) Instalações para equipamentos de telecomunicações (100m²)
A58	H2	955	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A59	H2	263	8.0	100	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A60	H2	1,104	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A61	H2	1,306	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A97	EU8/EU2/EU1/EU3/EU 4/EU5/EU6/EU7	869	8.0	75	樓宇高度50m Altura do edifício50m	
A98	H2	941	8.0	80	樓宇高度50m Altura do edifício50m	

註：1、土地使用次類別代碼及名稱對應如下
Obs.: 1. Os códigos das subcategorias de usos dos solos e as suas designações correspondentes são os seguintes

代碼 Código	名稱 Designação	代碼 Código	名稱 Designação	代碼 Código	名稱 Designação	代碼 Código	名稱 Designação
H2	H2類居住用地 Solos de uso habitacional H2	EU1	文化設施用地 Solos para equipamentos culturais	EU5	社會設施用地 Solos para equipamentos sociais	IF1	基礎設施用地 Solos para infra-estruturas
C1	C1類商業用地 Solos de uso comercial C1	EU2	政府機關設施用地 Solos para equipamentos e instalações das entidades públicas	EU6	康體設施用地 Solos para equipamentos recreativos e desportivos		
C2	C2類商業用地 Solos de uso comercial C2	EU3	宗教設施用地 Solos para equipamentos religiosos	EU7	衛生醫療設施用地 Solos para equipamentos de saúde		
TD1	TD1類旅遊娛樂用地 Solos de uso turístico e de diversões TD1	EU4	教育設施用地 Solos para equipamentos educativos	EU8	市政設施用地 Solos para instalações municipais		

2、土地發展需遵守相關的法律法規，規劃訂定的條件因應不同情況留有一定的彈性，因此部分地段的建設未必能達到最大許可的地積比率。
2. O desenvolvimento de terrenos deve obedecer às respectivas leis e regulamentos, e as condições definidas no plano têm uma certa flexibilidade de acordo com as diferentes situações, por isso, é provável que a construção de alguns lotes não consiga atingir o IUS máximo permitido.

城市設計

Concepção urbana

依據各地段訂定的用地條件開展城市設計工作，增加綠地或公共開放空間，規劃整合青洲山沿山步道及青洲山山海綠廊連接全區及公用設施節點。南面濱水區以文化康體、休閒商業設施為主，形成區域文化活力節點。

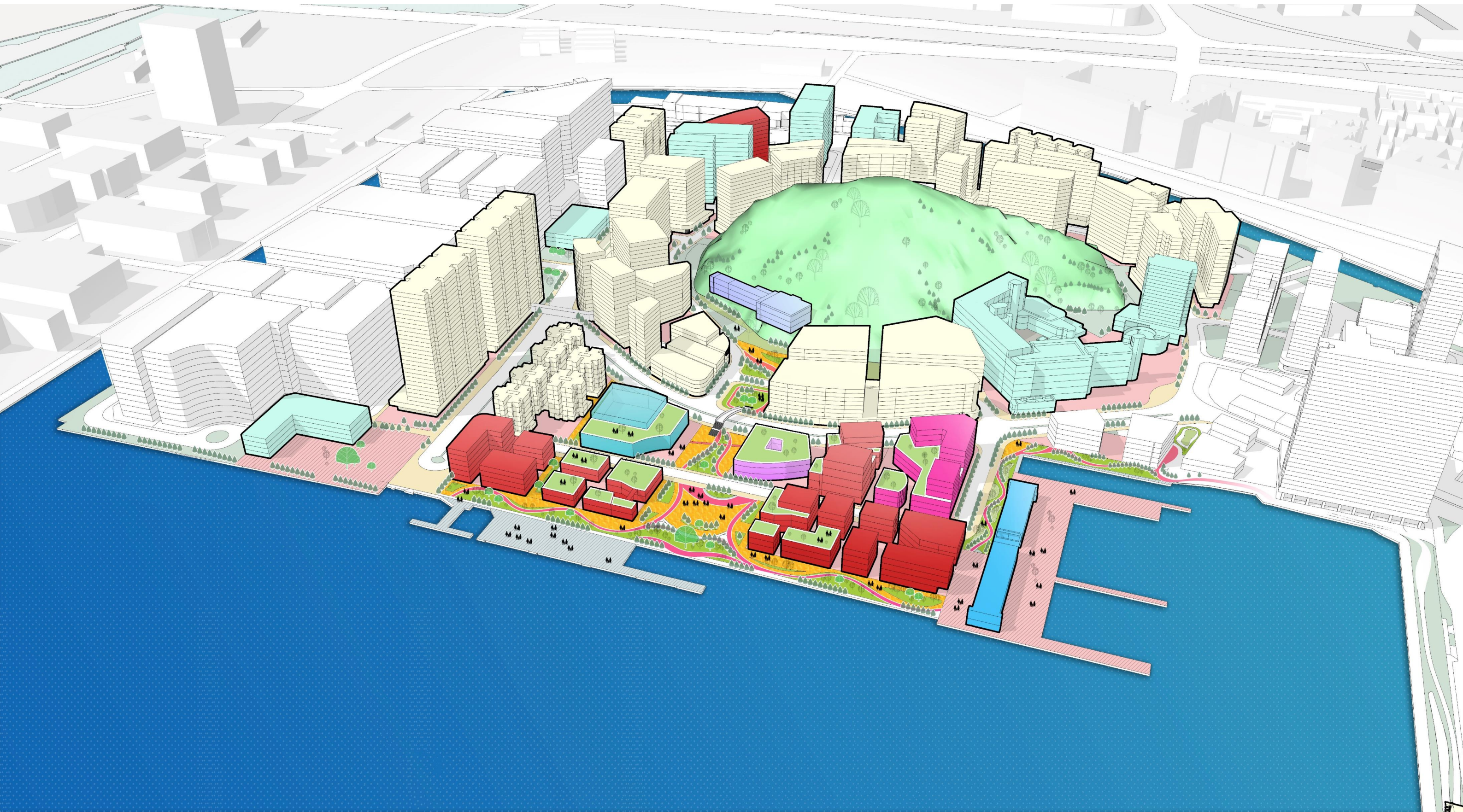
Os trabalhos de concepção urbana são desenvolvidos de acordo com as condições de aproveitamento definidas para os diferentes lotes. Serão aumentadas as zonas verdes ou de espaços públicos abertos e planeia-se integrar o circuito de percurso pedonal da Colina, assim como ligar o corredor verde de colina e mar da Colina da Ilha Verde a toda a zona e aos pontos de ligação dos equipamentos de utilização colectiva. Na zona costeira sul, predominam os equipamentos culturais, recreativos e desportivos e as instalações comerciais e de lazer, formando assim um ponto dinâmico de ligação da cultura regional.



城市設計平面圖
Planta de concepção urbana

青洲山周邊規劃模擬圖

Imagem em perspectiva do plano urbanístico da zona envolvente da Colina da Ilha Verde



重點區域—活力文化區效果圖

Desenho em perspectiva relativo à zona alvo – zona cultural dinâmica



An aerial photograph of a coastal city, likely Hong Kong, featuring a harbor with boats, a dense urban skyline, and green hills in the background. The text '謝謝！ Obrigado!' is overlaid in the center.

謝謝！
Obrigado!