

# 東區 -2

## 詳細規劃草案

諮詢文本

公開諮詢

諮詢期

2022 年

10 月 7 日

至

12 月 5 日

土地工務局





西側天際線模擬圖



# 目 錄

前言	第 1 頁
編製過程	第 2 頁

---

## 第一部分

### 東區 -2 詳細規劃草案概述 (公眾讀本)

1	規劃期限、範圍及人口	第 5 頁
2	規劃目的、發展定位及發展策略	第 6 頁
3	整體佈局、土地利用	第 9 頁
4	居住用地	第 13 頁
5	產業佈局	第 15 頁
6	公用設施	第 17 頁
7	交通規劃	第 21 頁
8	景觀維護、城市設計	第 23 頁
9	綠色休閒、環境保護	第 25 頁
10	基礎設施、共同管道	第 31 頁
11	都市防災	第 32 頁

---

## 第二部分

東區 -2 詳細規劃草案	第 33 頁
--------------	--------

---

## 第三部分

東區 -2 詳細規劃草案的技術報告	第 66 頁
-------------------	--------





# 前言

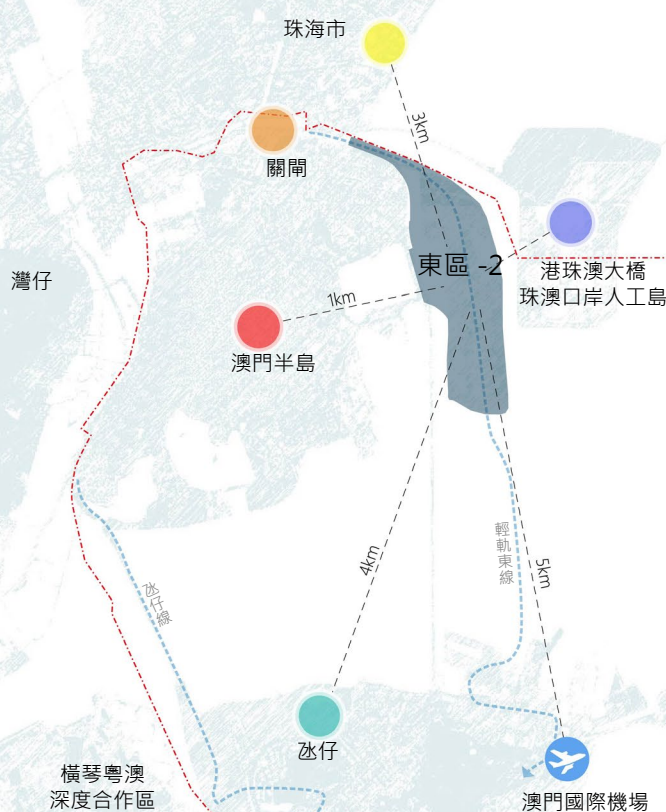
國家“十四五”規劃、《粵港澳大灣區發展規劃綱要》、《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》為澳門特區融入國家發展大局提供了巨大機遇；《澳門特別行政區經濟和社會發展第二個五年規劃（2021-2025年）》和第七/2022號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》亦順利公佈，上述各項戰略規劃和上位政策為澳門提供了清晰的規劃方向，具體的發展任務，宏遠的建設目標。

為更好地把握落實相關工作，特區政府按照《城市規劃法》開展編製首份法定的詳細規劃，進一步細化城市空間佈局和功能定位，滿足居民對美好生活的嚮往。東區-2主要範圍在新城A區，位處澳門半島以東，東臨港珠澳大橋珠澳口岸人工島，南眺氹仔客運碼頭，西鄰外港碼頭，隔海北望珠海市。

東區-2詳細規劃草案是以澳門城市總體規劃為綱領指導，並吸收了《新城區總體規劃方案》和《新城A區規劃調整優化及城市設計指引研究》的技術成果，以豐富及鞏固其內容。東區-2詳細規劃草案已提出中長期目標，就是以建設公屋為主、完善民生配套、支持中小企業發展的宜居社區，該區將與現有城區功能作互補，並透過建設地標性的設施、綠地和公共開放空間，將區內打造成城市濱海新門戶，為澳門居民打造美麗家園。

是次諮詢提供了三部分內容，第一部分為“草案概述”，即公眾讀本部分，是在東區-2詳細規劃草案的基礎上整理出來的內容要點，讓公眾易於閱讀理解；第二部分為“規劃草案”，此部分是相關行政法規條文的草擬內容；第三部分為“技術報告”，是針對“規劃草案”作出的技術說明，包括說明城市空間規劃的整體思路和分析過程等。

特區政府現在根據《城市規劃法》進行公開諮詢，希望廣泛聽取社會的意見和建議。在此，誠邀大家在諮詢期內透過指定方式，就諮詢文件的內容發表意見或提出建議，並謹此，對撥冗閱覽本諮詢文件的讀者，以及提供寶貴意見的各界人士，致以衷心的謝忱！





# 編製過程

東區 -2 詳細規劃草案按照《城市規劃法》及其相關程序編製，並依據《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃 (2020-2040)〉》的規定，以及協調實際建設情況，土地工務局在整個過程中持續與相關公共部門及“跨部門委員會”討論，以推進各項空間要求在規劃予以體現和落實。整套詳細規劃的過程包括：草案編製、公開諮詢、聽取城市規劃委員會意見、經行政長官批准及公佈後成為補充性行政法規。









第一部分

# 東區 -2 詳細規劃 草案概述

(公眾讀本)





# 1 規劃期限、範圍及人口

## 規劃期限

2022-2040 年

## 規劃預計人口

9.6 萬人

## 規劃範圍

位於澳門半島東側，包括於 2017 年完成填海面積約 1.38 平方公里的新城 A 區及計劃在澳門半島與 A 區之間用作綠地或公共開放空間約 0.36 平方公里的新填海區，合共面積為 1.74 平方公里。





## 2 規劃目的、發展定位及發展策略

### 規劃目的

本區旨在達到第 12/2013 號法律《城市規劃法》第九條的目的，並希望打造澳門新的宜居社區。

### 發展定位

本區旨在依據《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃 (2020-2040)〉》提出的目標，從空間協調上進一步做好城市功能佈局，打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標。



#### 宜居新區

- 建設公屋為主
- 完善民生配套

#### 門戶商圈

- 借助港珠澳大橋的橋頭經濟作用，打造門戶商圈
- 支持中小企業發展，推動融入大灣區

#### 濱海地標

- 建設城市級設施、綠地和公共開放空間
- 近岸填海，打造成城市濱海新面貌

## 發展策略

配合粵港澳大灣區發展建設，體現澳門作為大灣區中心城市的定位，並深化其空間功能。貫徹落實《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》，打造粵澳合作新高地，配合做好深合區發展的“大文章”。

01

### 落實房屋政策

配合特區政府的長遠施政方針及房屋政策，推動土地資源有效分配運用，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。

02

### 助力經濟多元

支持澳門經濟適度多元發展，優化商業用地佈局，依託住宅裙樓和留設獨立商業區兩種方式，住宅裙樓設置商鋪，為中小企業提供發展空間。

濱海門戶

宜居社區

灣區融合

03

### 建設綠色新區

透過近岸填海增加公共開放及綠化空間，提高社區的舒適度和宜居性，並以中央綠廊、濱海綠廊的公共開放空間軸線為主體，南北串聯公園，以綠廊、綠軸構建完整的公共綠地網絡。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。

04

### 打造濱海門戶

借助毗鄰港珠澳大橋珠澳口岸優勢，重點打造 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旅遊娛樂節點區域。

05

### 推動公交優先

透過公共交通導向發展 (TOD) 的策略，以輕軌及公共巴士作無縫對接，便捷通達串連至各地區，打造多元的交通體系，提高出行及運輸的便利性及效益。

06

### 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，提高土地的利用價值。



綠色出行



公交優先



經濟多元



完善配套



## 3 整體佈局、土地利用

### 整體佈局

按照規劃目標和經綜合分析區位條件，東區 -2 的整體空間佈局將由“軸帶”、“核心”和“廊道”組成。

#### 1 軸帶

南北軸向的中央綠廊



#### 3 核心

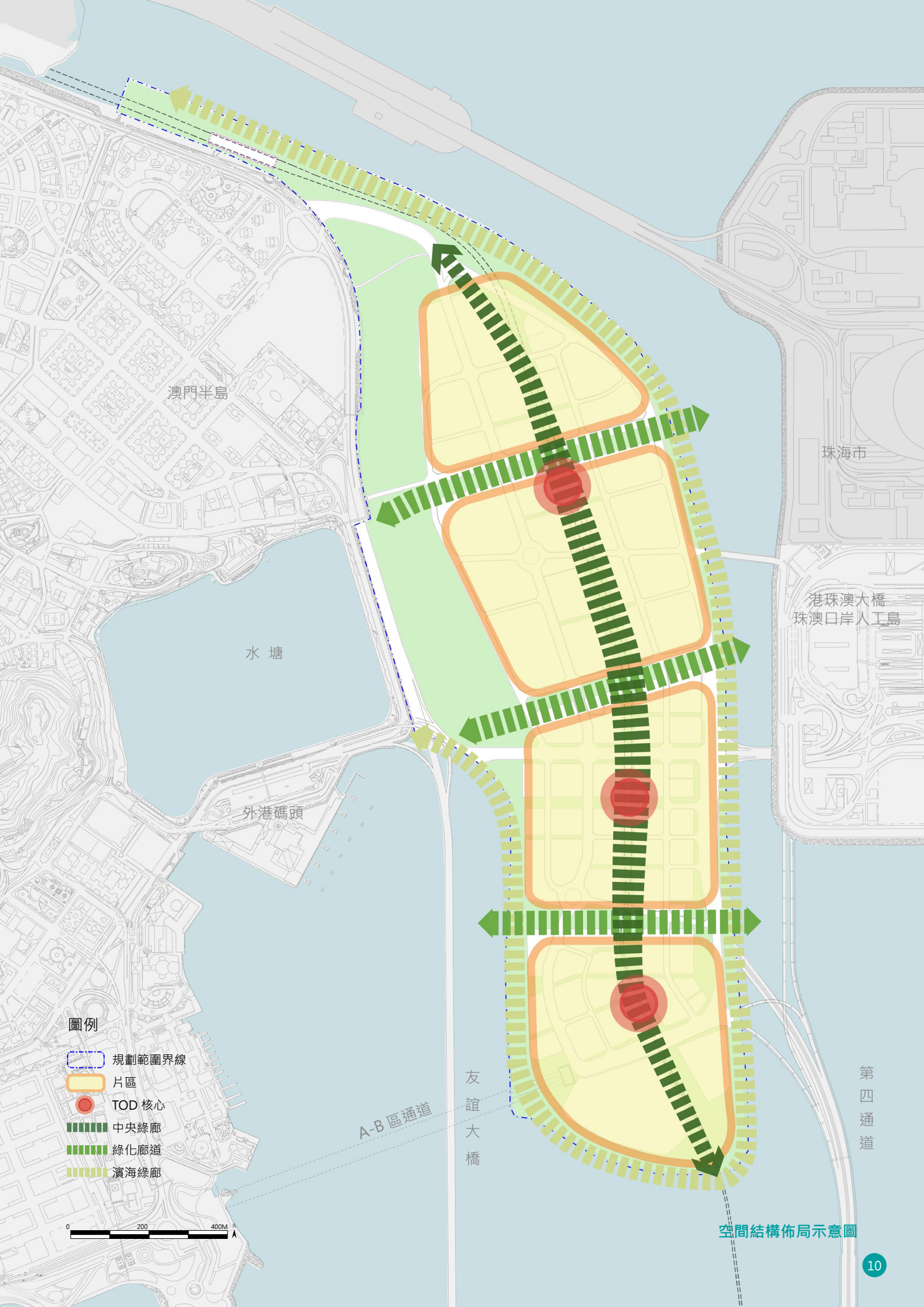
以公共交通導向發展模式 (TOD) 的核心節點



#### 多 廊道

以多條城區綠廊和濱海綠廊為骨架，配合輕軌交通及公共設施佈置，形成休閒便捷生活走廊





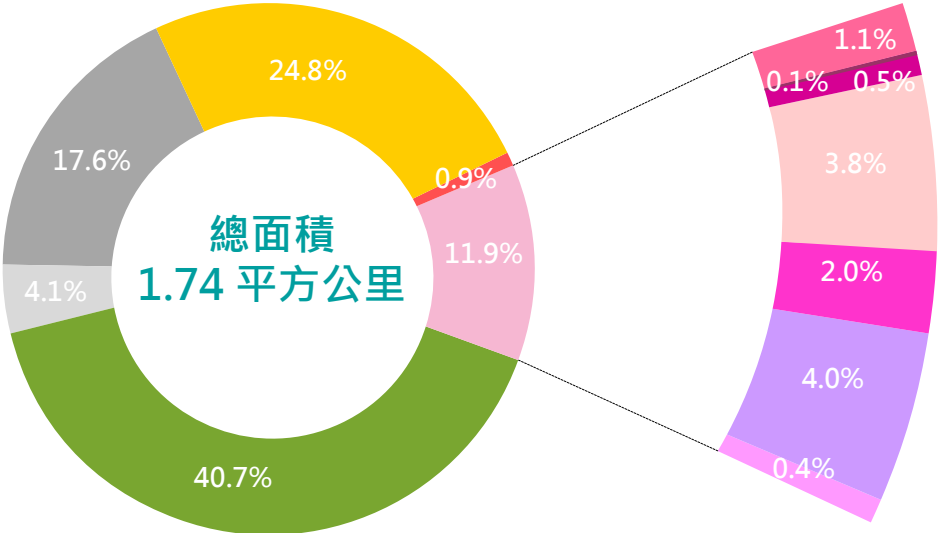
土地利用

依據第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》，本區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。

本區總面積為 1.74 平方公里（包括擬計劃填平的水道），共劃分有 76 幅建設用地，其中 H2 類居住用地佔比 24.8%，綠地或公共開放空間用地佔比 40.7%，以回應及落實宜居、宜行等多個規劃目標。

此外，透過地下空間複合使用，達致充分利用土地資源、整合及串聯不同空間使用的效果。

各地段之建造條件見東區 -2 詳細規劃草案附件一之附表。



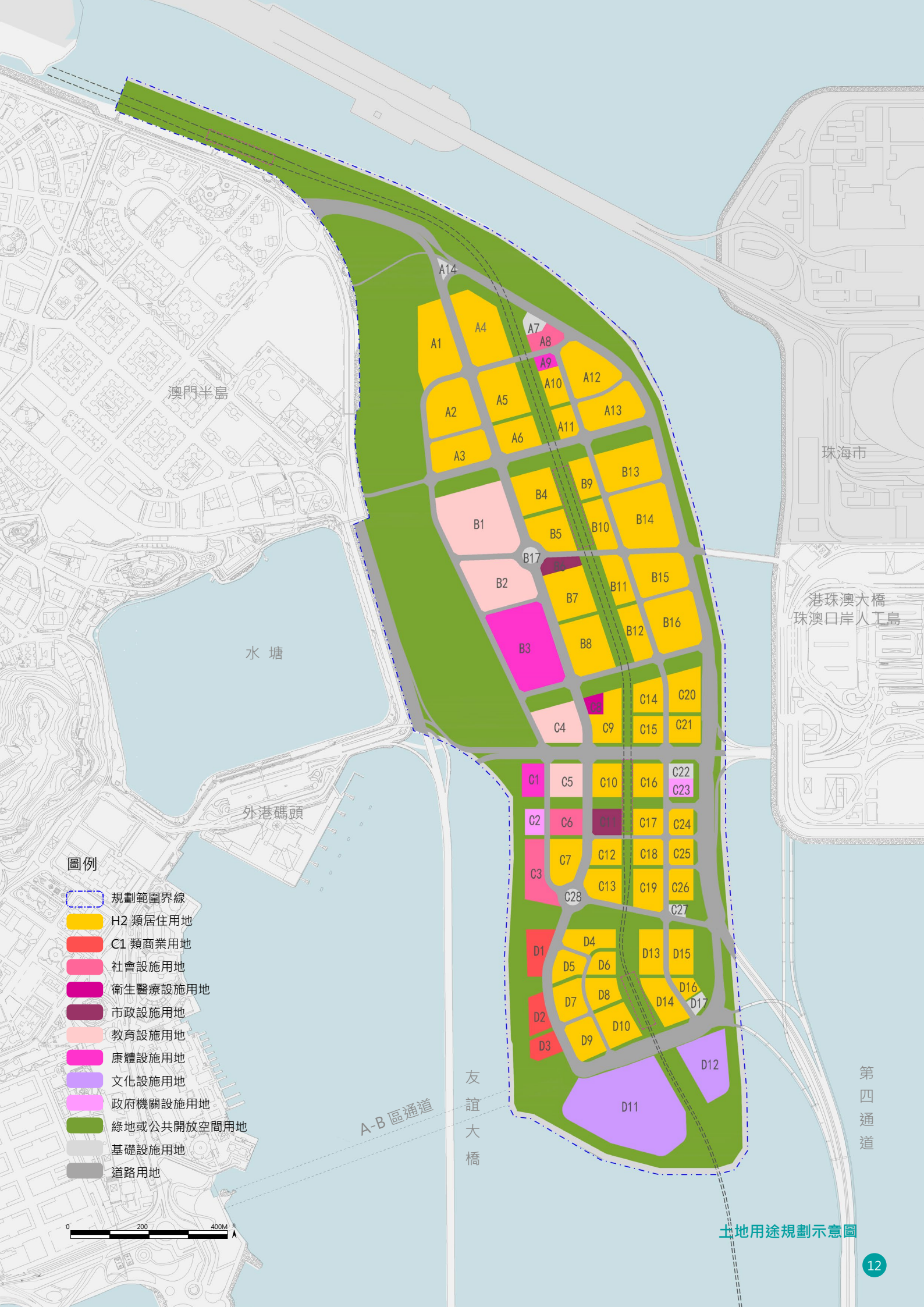
用地面積餅狀示意圖

各類公用設施用地比例

土地利用一覽表

用地顏色	用地名稱	用地比例
<div></div>	H2 類居住用地	24.8%
<div></div>	C1 類商業用地	0.9%
<div></div>	社會設施用地	1.1%
<div></div>	衛生醫療設施用地	0.1%
<div></div>	市政設施用地	0.5%
<div></div>	教育設施用地	3.8%
<div></div>	康體設施用地	2.0%
<div></div>	文化設施用地	4.0%
<div></div>	政府機關設施用地	0.4%
<div></div>	綠地或公共開放空間用地	40.7%
<div></div>	基礎設施用地	4.1%
<div></div>	道路用地	17.6%



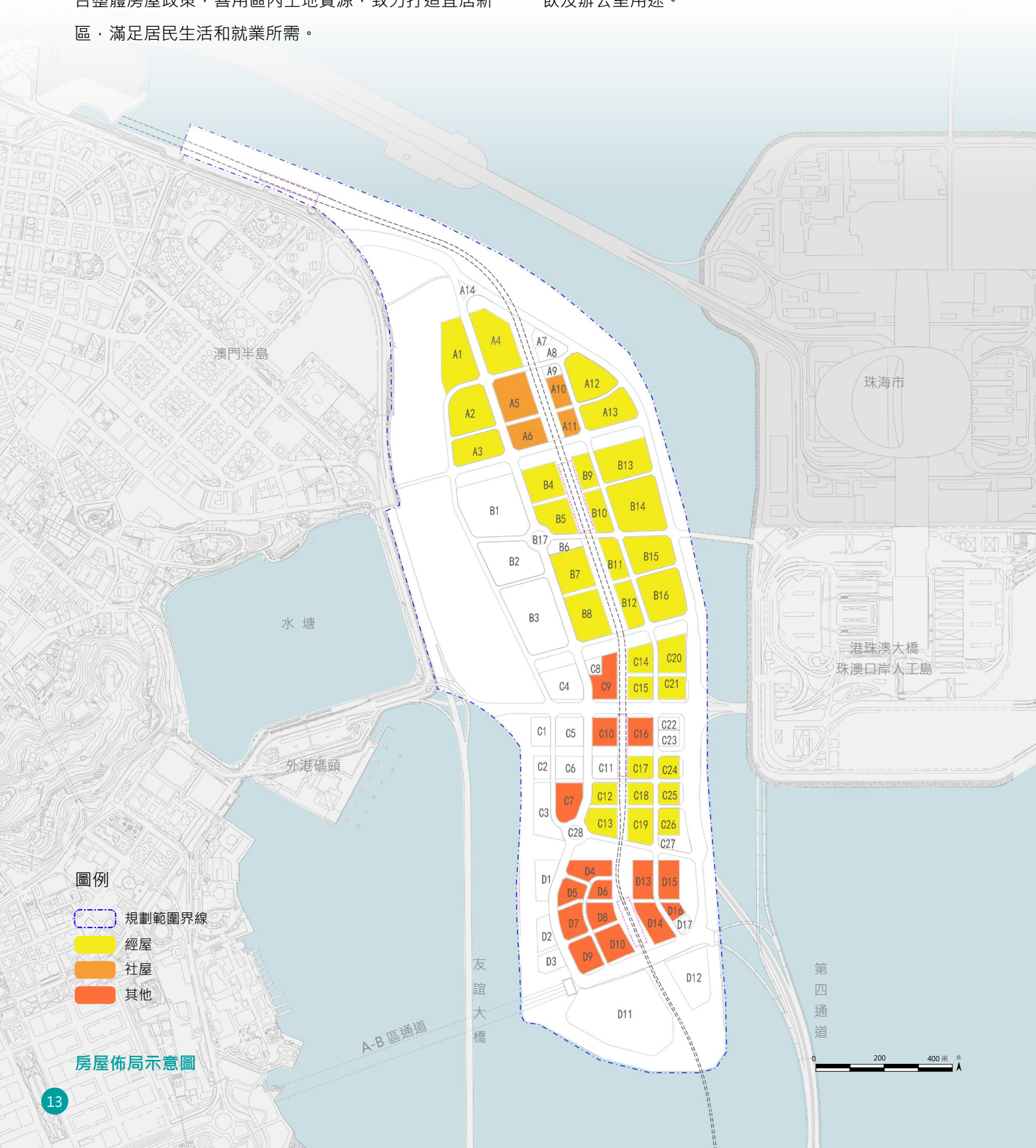




## 4 居住用地

住有所居，為居民提供和保障基本的居住條件，是現屆特區政府的基本房屋政策，為了更有效回應居民的住房需求，正有序推行五階梯房屋政策。本區規劃將積極配合整體房屋政策，善用區內土地資源，致力打造宜居新區，滿足居民生活和就業所需。

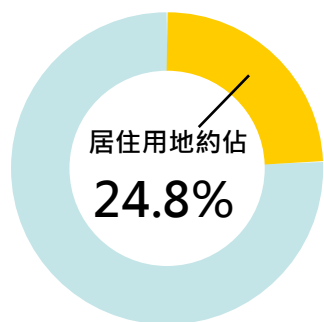
本區的居住用地面積共約 43.4 萬平方米，約佔區內總用地面積的 24.8%，劃有 49 幅 H2 類居住用地，同時可用作與居住用途兼容的其他用途，尤其用作零售、餐飲及辦公室用途。





本區規劃預計人口為 9.6 萬，規劃房屋共 32,000 個居住單位，其中經濟房屋約 24,000 個，社會房屋約 4,000 個，其他類型房屋約 4,000 個。經濟房屋均衡佈局於北

片區、中北片區，以及中南片區，為區內主要的房屋類型；社會房屋主要佈局於北片區；其他類型房屋佈局於中南片區及南片區。



居住用地共約 **43.4** 萬平方米



共 **32,000** 個居住單位



約 **24,000** 個經濟房屋



約 **4,000** 個社會房屋



約 **4,000** 個其他類型房屋



居住用途兼容其他用途





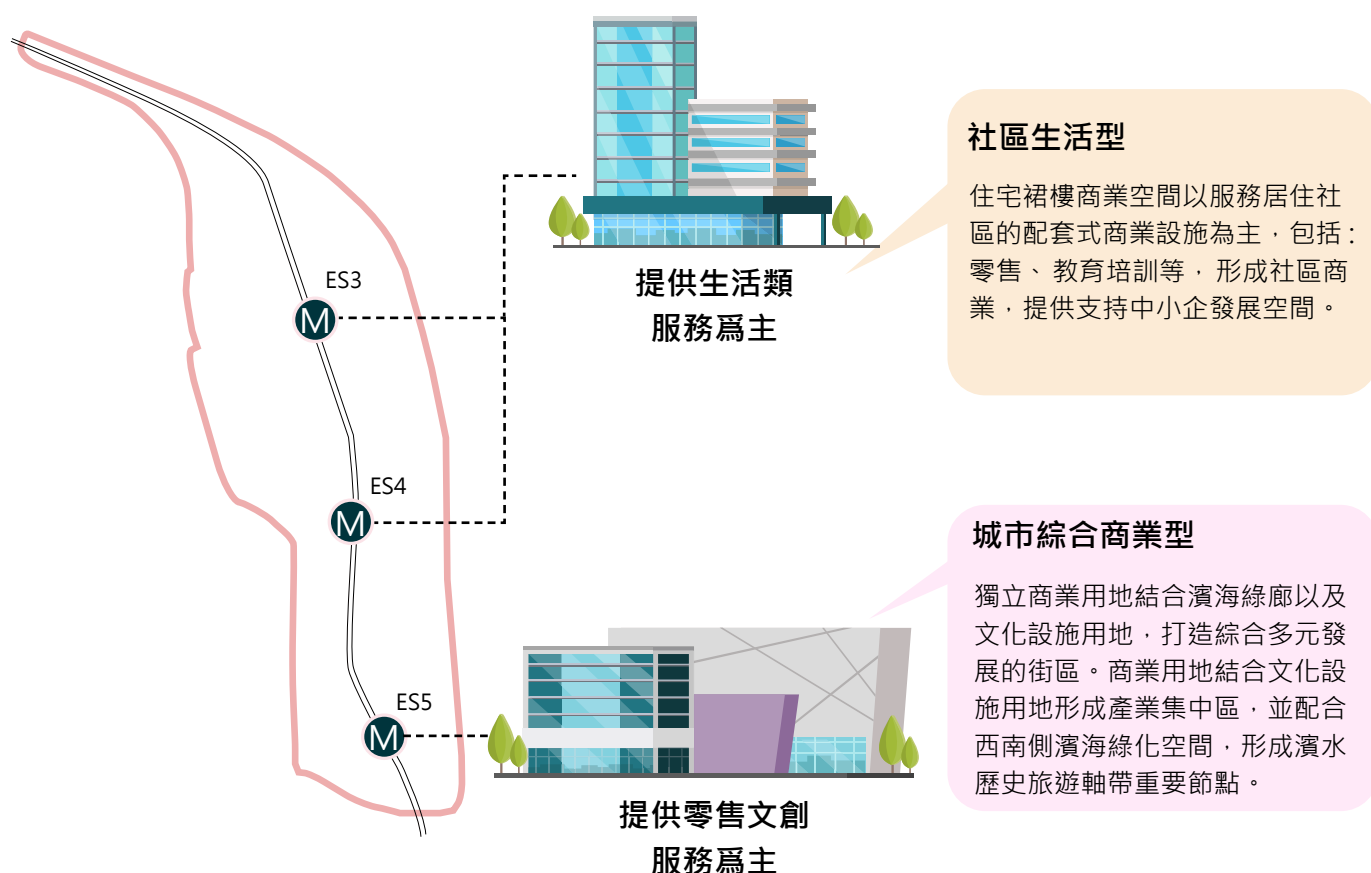
## 5 產業佈局

為配合推動本澳經濟適度多元化，加強商業空間發展條件，本區以獨立用地、住宅裙樓和地下空間為主要開發模式。

獨立商業用地共有 3 幅 C1 類商業用地，主要集中在南片區，用地總面積約 1.5 萬平方米，佔區內用地面積 0.9%。獨立商業用地結合濱海綠廊以及文化設施用地，打造綜合多元發展的街區。商業用地結合文化設施用地形成產業集中區，尤其提供零售、餐飲、文創服務、文化休閒、旅遊娛樂和會議展覽用途等複合功能，並配合西南側濱海綠化空間，形成濱水歷史旅遊軸帶重要節點。

東區 -2 中的北片區、中北片區以及中南片區，在住宅裙樓配套商業空間，以服務居住社區的配套式商業設施為主，包括：零售、教育培訓等，形成社區商業，提供支持中小企發展空間。

貫徹 TOD 開發理念，加強輕軌站點周邊地下人行通道佈局，為區內打造全天候、廣連接的地下慢行系統。以三處輕軌站為中心，透過地下通廊連接不同地段的地下空間，善用地下空間發展商業，形成地下商業街，並透過地上及地下連結，提供有系統且多元複合的商業服務系統。



產業佈局示意圖





文創街區模擬圖



地下商業街模擬圖



## 6 公用設施

打造宜居新區，提升居民綜合生活素質，完善公共設施，是特區政府所致力的工作目標。本區共有 17 幅公用設施用地，總面積為 20.7 萬平方米，佔區內用地面積 11.9%。



### 文化設施

文化設施用地主要位於南片區，配合城市總體規劃提出“濱水歷史旅遊軸帶”的規劃方向，計劃建造博物館及展演廳等城市級文化設施。



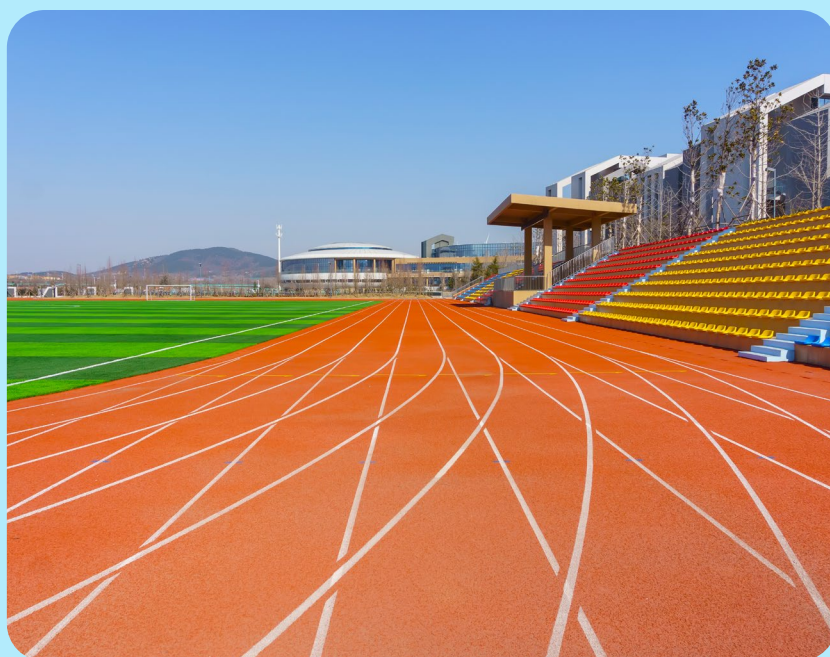
文化設施模擬圖



### 康體設施

康體設施用地主要位於西側一帶，結合教育設施作共享使用，興建田徑場、體育館和游泳池等綜合體育設施。同時將配合防災工作，可兼用作避難設施。

另外，居住用地的裙樓亦設有室內體育館及游泳池等。



康體設施示意圖





## 教育設施

教育設施用地主要位於西側一帶，實行土地集約利用、資源共享，結合毗鄰的康體設施打造成“學校村”，約可提供 13,000 個中小幼（含特殊教育）的非高等教育學額。

另外，教育及體育設施會預留特定功能的地下開發空間。



教育設施模擬圖



## 衛生設施

衛生醫療設施佈局於區內的中央位置，位處交通便利的節點，並設於市民經常使用的公用設施及綠地的附近，使得醫療設施服務範圍最大化。



衛生設施示意圖



## 社會設施

社會設施用地平均佈局於區內，覆蓋人口較密集的片區，興建綜合性的社會服務大樓。除獨立用地外，亦按本澳的相關設置標準，於居住用地的裙樓設有社會服務設施，包括有長者服務設施、兒青服務設施、家庭及社區服務設施等，上述的社會設施配套除可滿足本區的服務需要，部分的設施可覆蓋至澳門半島北區一帶，以滿足該區人口對社會設施的使用需求。



社會設施示意圖



## 市政設施

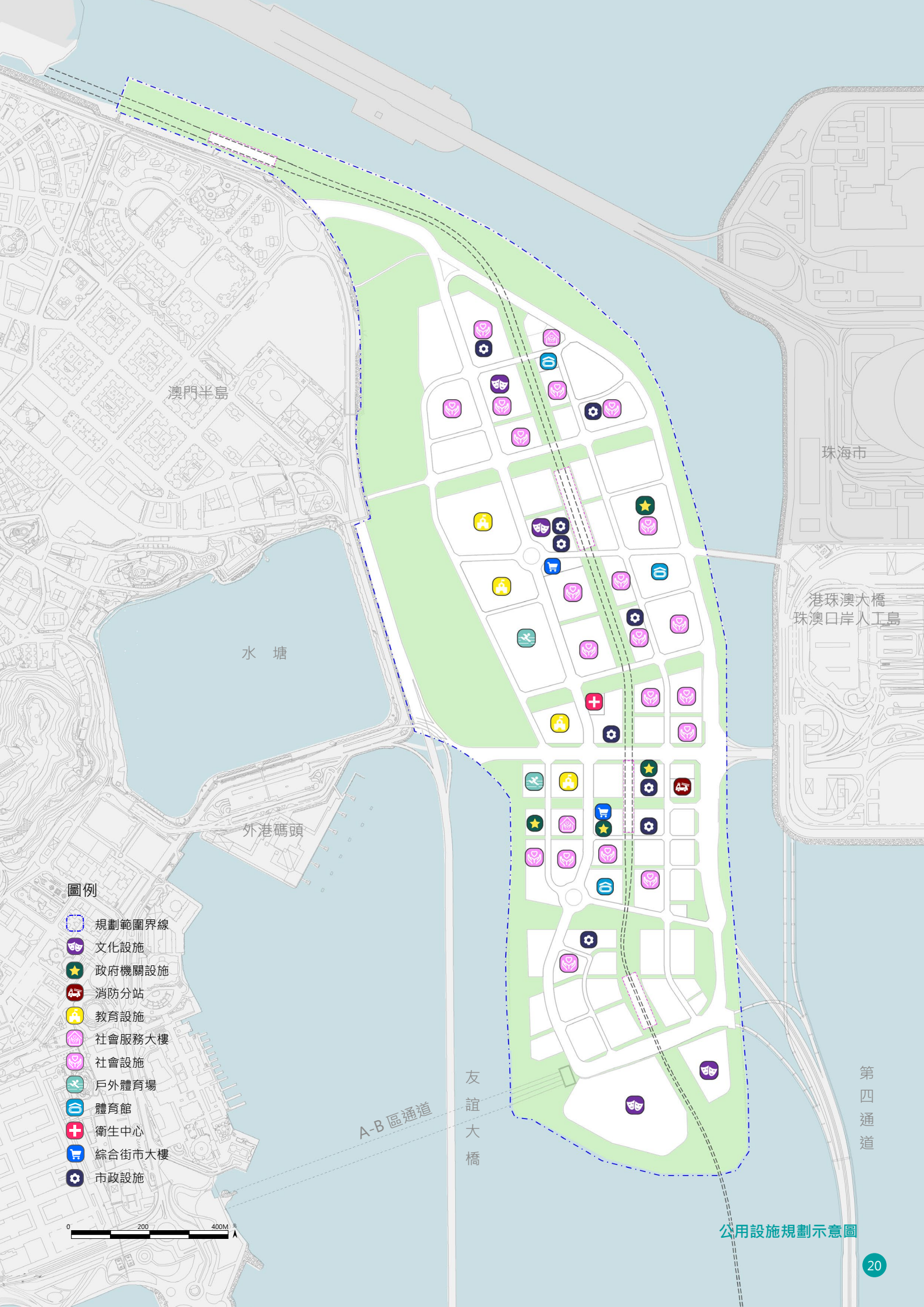
市政設施平均佈局於交通便利的北部及南部，設有獨立佔地的街市綜合大樓。

附於居住用地裙樓內的社區性市政設施，相容各種社區公共設施，便於區內居民使用及更好地提升服務範圍。



市政設施模擬圖





澳門半島

珠海市

港珠澳大橋  
珠澳口岸人工島

水塘

外港碼頭

### 圖例

- 規劃範圍界線
- 文化設施
- 政府機關設施
- 消防分站
- 教育設施
- 社會服務大樓
- 社會設施
- 戶外體育場
- 體育館
- 衛生中心
- 綜合街市大樓
- 市政設施

A-B區通道

友誼大橋

第四通道

公用設施規劃示意圖



## 7 交通規劃

打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系，同時，透過TOD開發和綠色生態理念，在土地集約利用的原則下，打造便捷通達和綠色低碳的出行環境。

透過包括 A1、A2、A3 連接橋、A-B 區通道、第四通道、人工島連接橋等，連接澳門半島、氹仔及珠澳口岸人工島的路網，構建跨區跨界交通。







區內出行以輕軌、公共交通及慢行系統構成。本區設有4個輕軌站點，屬輕軌東線的一部分，連接澳門半島及氹仔，該站點及走線以地下形式佈局。同時，區內設有公共交通換乘中心，將巴士和輕軌作無縫銜接以提高公交的服務效益。

另外，結合立體複合和高度可達的步行道、行人天橋和地下通道，形成全區高覆蓋面、善用地下空間的慢行系統，便於與周邊的地段、街道及開放空間作串聯。

區內設有停車場供車輛停泊，並設置相應的無障礙泊車位，全部室內停車場之汽車泊位預留充電容量及基礎設施。





## 8 景觀維護、城市設計

構建“山、海、城”景觀特色，打造海上門戶新面貌，保護東望洋燈塔視域是東區 -2 既配合城市發展，同時兼顧文化景觀保育工作的重要目標。提出以景觀帶、視域視廊、景觀節點和門戶地標構建該區的景觀格局。

### 天際線

在滿足澳門國際機場的航空役權條件前提下，建築高度呈北高南低的斜向扇面分佈的整體形態。建築群在中央綠廊及 TOD 節點周邊高度較高，沿城市公園及海岸線建築群則高度較低，東西向天際線呈現出中間高，兩邊低的佈局形態。

### 景觀帶

分為海岸景觀帶和中軸景觀帶。結合綠地、行人專區、單車徑、步行徑、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。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。以中央綠廊形成南北連續的特色生活走廊，廣植喬木林帶形成全天候的舒適環境，塑造區內公共性景觀中軸。

### 視域 / 視廊

分為山海視域、城海視廊和對景視廊。以東望洋燈塔為主要眺望點，保育山海重要城市視域，並塑造外港和人工島口岸之間的門戶和視廊關係。城海視廊是通過對內部道路和城區綠廊之設計，形成馬交石炮台、東望洋山、外港碼頭和科學館的 4 條主要的東西向視廊。對景視廊是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。

### 景觀節點

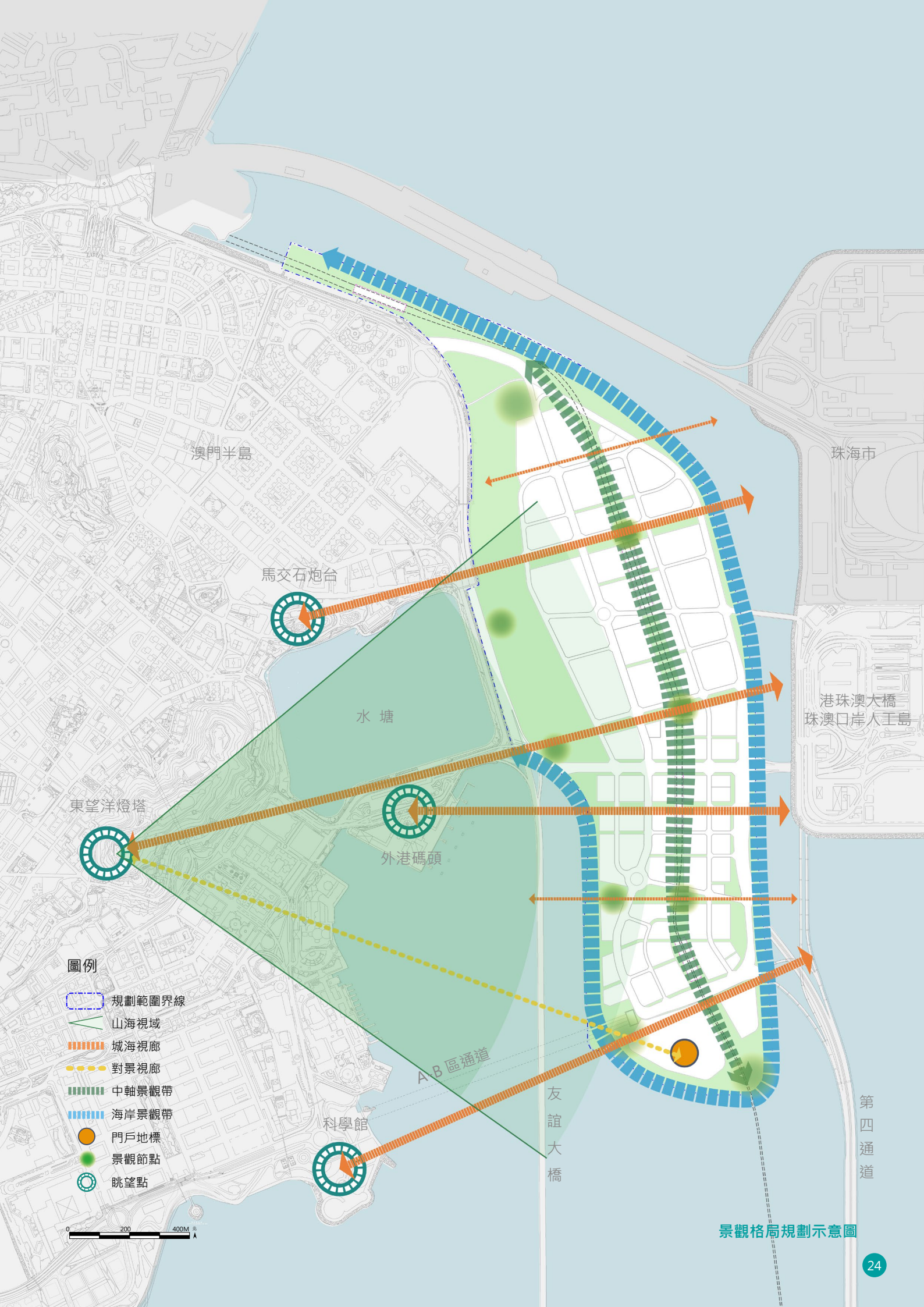
分為北部、中部、南部和海濱門戶公園景觀節點。透過設置標誌性構築物、雕塑、濱海眺望台等增加景觀節點的豐富性。

### 門戶地標

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，塑造澳門全新集文化、商業功能於一體的海上門戶地標。







澳門半島

馬交石炮台

水塘

東望洋燈塔

外港碼頭

科學館

友誼大橋

珠海市

港珠澳大橋  
珠海口岸人工島

第四通道

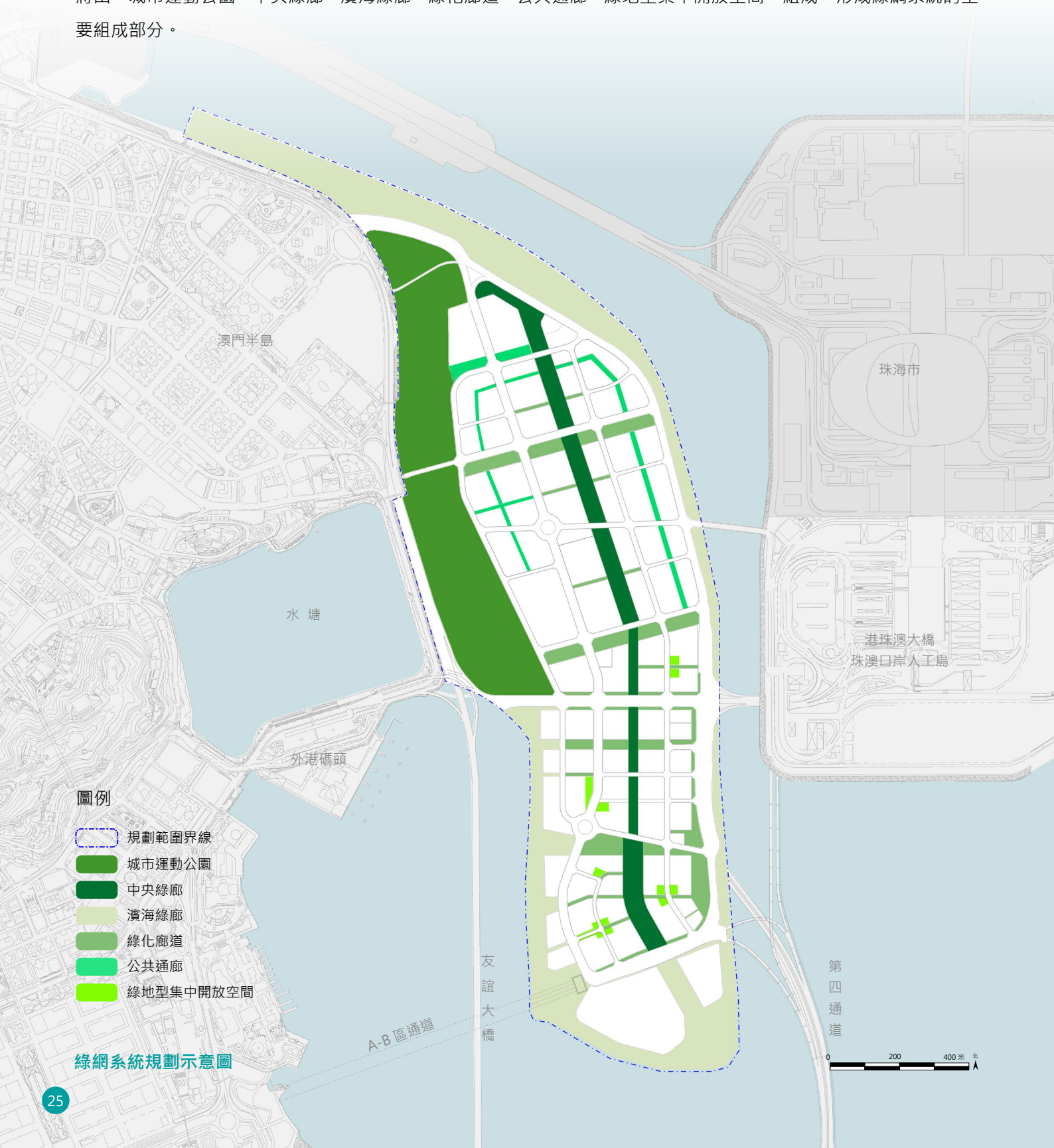
景觀格局規劃示意圖



## 9 綠色休閒、環境保護

### 綠網系統

本區是建設宜居新區、打造綠色空間、共享綠色生活的“新嘗試、新實踐、新示範”，希望為澳門城市空間發展帶來新面貌，提升居民綜合生活新水平，當中綠地或公共開放空間用地約 71.1 萬平方米，佔區內用地面積 40.7%。當中將由“城市運動公園 - 中央綠廊 - 濱海綠廊 - 綠化廊道 - 公共通廊 - 綠地型集中開放空間”組成，形成綠網系統的主要組成部分。



圖例

- 規劃範圍界線
- 城市運動公園
- 中央綠廊
- 濱海綠廊
- 綠化廊道
- 公共通廊
- 綠地型集中開放空間

綠網系統規劃示意圖





城市運動公園模擬圖



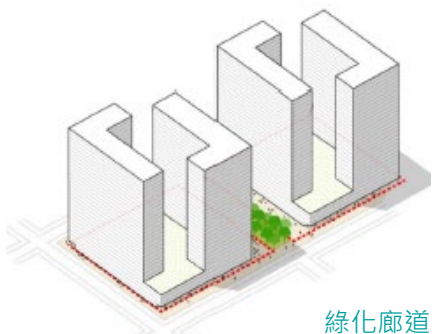
綠廊模擬圖



## 綠地或公共開放空間

依據《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)〉》的海域使用構想，提出對近岸進行填海之規劃，其中擬在澳門半島東北側與新城A區之間填造約0.36平方公里土地，打造地標性的休閒綠色設施，包括有城市公園和運動公園。城市公園內廣植樹木，以生態休閒綠地為主，配備其他休閒設施；而運動公園附設城市級公共設施，滿足市民對綠色開放空間及戶外活動的使用

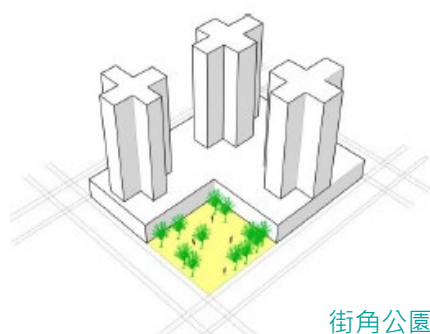
需求。同時，利用多條東西向綠化步行廊道，將中央綠廊與濱海地帶連通，豐富景觀體驗，形成系統化藍綠公共開放空間網絡。另外，透過打造城市級大型文化設施、商業設施，並提供戶外運動場、遊樂場、單車徑和休憩區等設施，與現有城區作空間功能互補，有助緩解居民對休閒設施的需求，為居民提供多元充足的休閒和娛樂空間。



綠化廊道



地段內部綠化空間



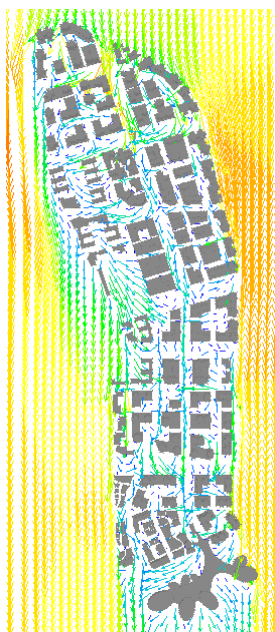
街角公園



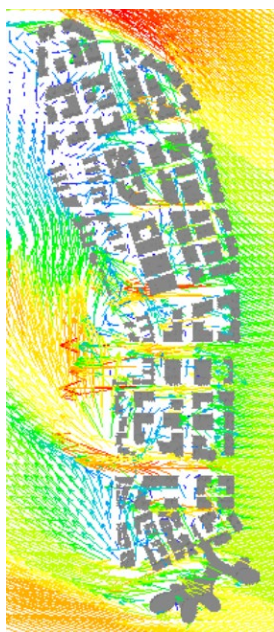


## 風流動

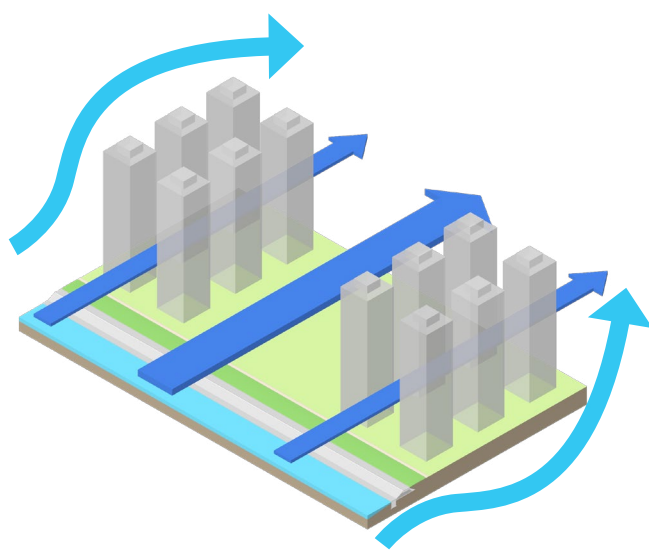
區內透過劃設多條綠化廊道及公共通廊，以促進區內的風流動環境。為營造良好的空氣流通效果，塔樓之間的距離應不少於塔樓高度之  $1/6$ ，塔樓立面最大連續寬度應不大於 70 米。(註：倘不能符合上述任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交空氣流通的評估報告供相關部門審核。)



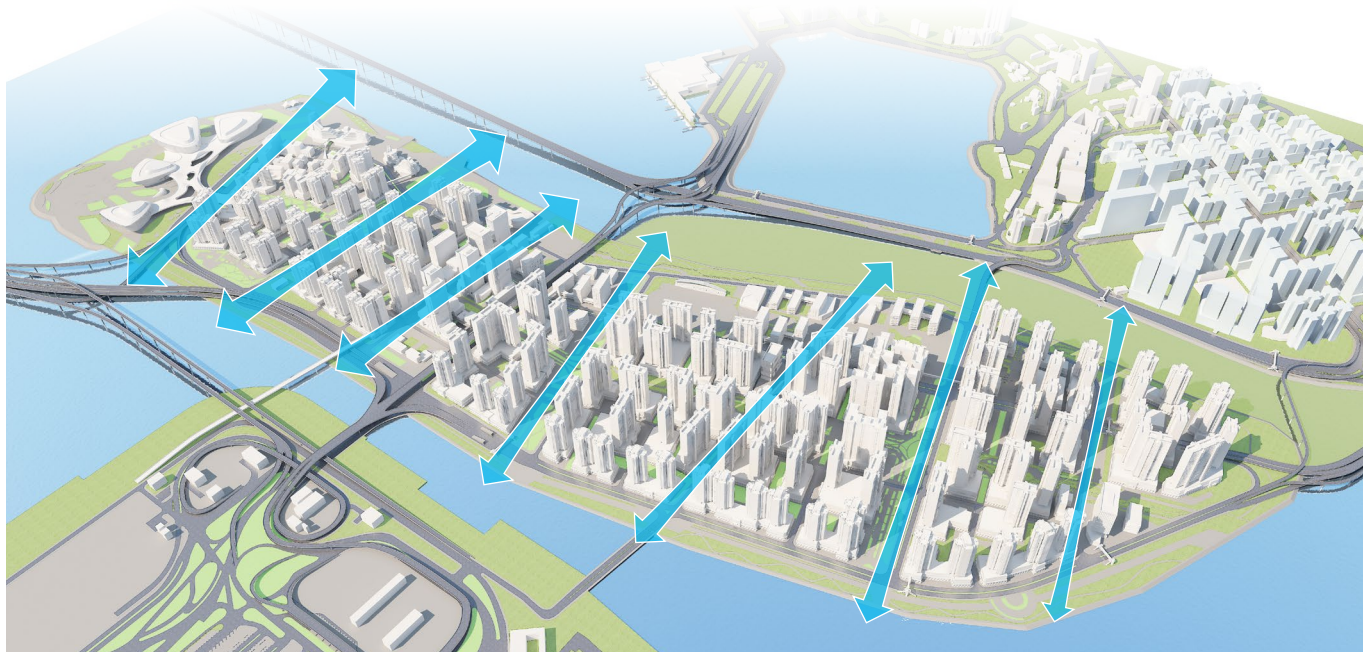
全年主導風風速向量圖



夏季盛行風風速向量圖



風流動局部示意圖



風流動示意圖

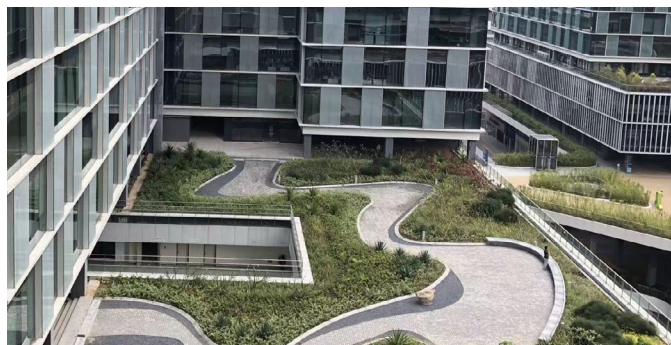


## 綠色建築及節水節能

積極探索應用先進及適用的綠色建築技術及節能策略，對區內環境作保護，有利城市的可持續發展。同時，對區內不同用地設有綠化率，鼓勵於建築物作地面綠化、退縮平台綠化、垂直綠化、天台綠化或設置天台太陽能設備。



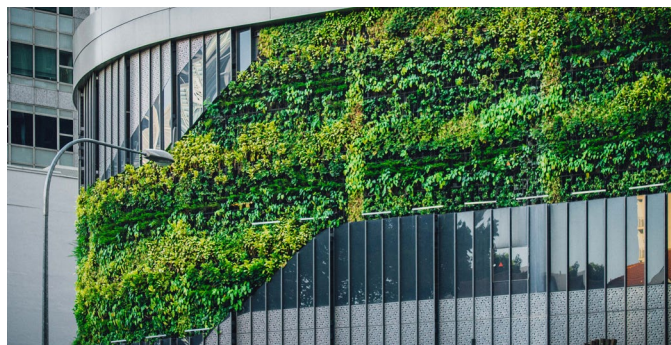
天台綠化示意圖



裙樓綠化示意圖



太陽能設備示意圖



垂直綠化示意圖



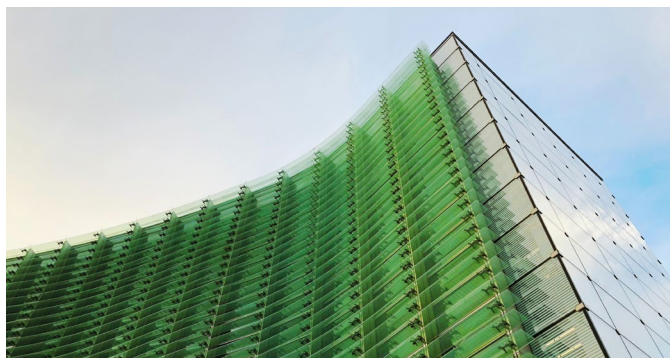


實施公共交通導向發展模式，積極推廣使用綠色交通工具。區內全部室內停車場之汽車泊車位預留充電容量及基礎設施。

鼓勵採用道路遮陽及建築遮陽的方式，降低太陽直射造成的不利影響，提升室內外舒適度，降低空調負荷。



充電車位充電樁示意圖



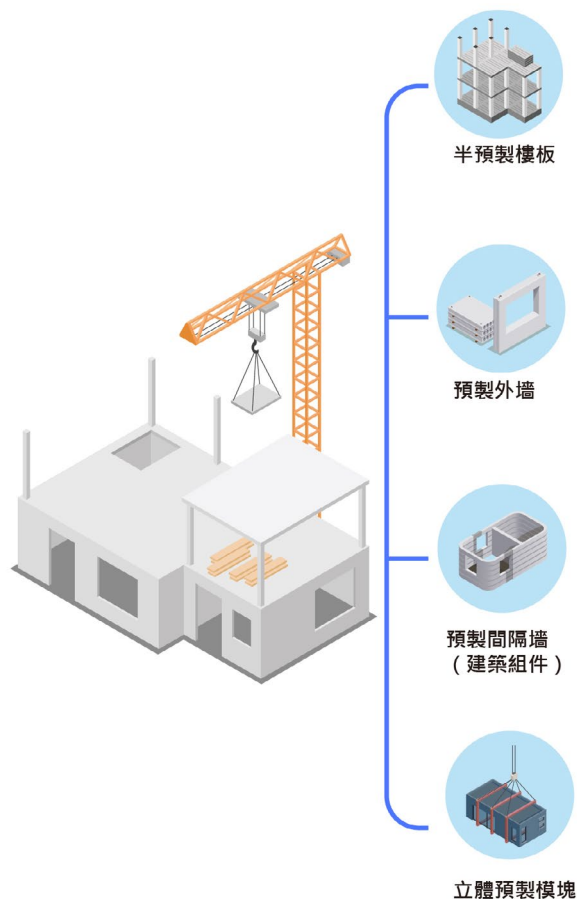
建築物遮陽示意圖

應用建築中水回用系統，並在共同管道內預留中水主幹管管位，以滿足未來中水設施系統的應用彈性。

地段建設中合理採用裝配式預製構件、預拌混凝土、預拌砂漿，減少建築材料浪費，保護環境。



中水回用示意圖



裝配式建築示意圖

# 10 基礎設施、共同管道

## 公共基礎設施

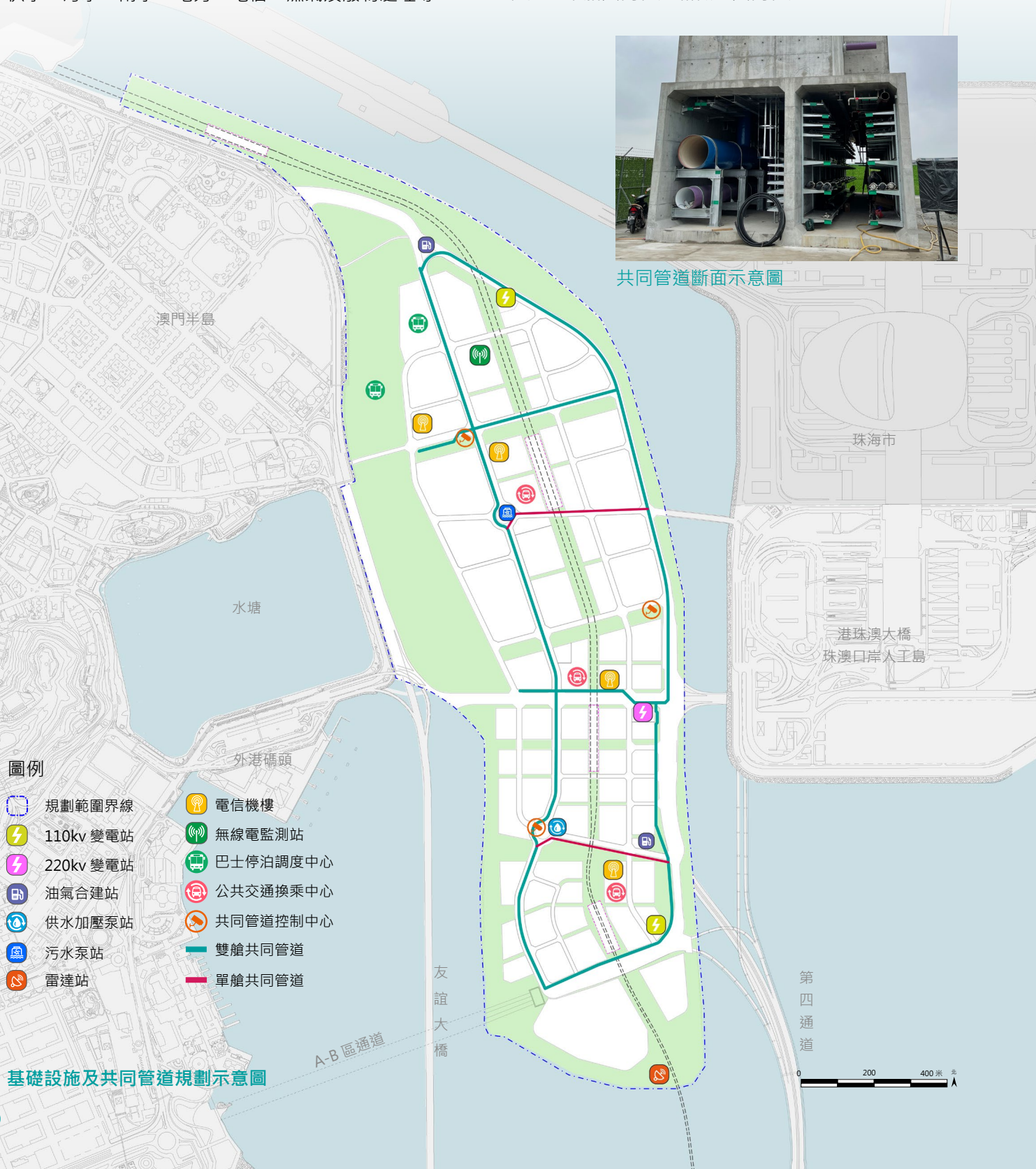
公共基礎設施是社會活動、經濟生產和居民生活息息相關的重要建設，經綜合考慮區內規劃預計人口，以及各相關部門提供的資料，本區的基建項目規劃包括交通、供水、污水、雨水、電力、電信、燃氣及廢物處理等。

## 共同管道

共同管道採用“一環多支”的規劃佈局，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，包括供水、中水、電力及電信共4類管道，分為雙艙共同管道、單艙共同管道和微型共同管道。



共同管道斷面示意圖





# 11 都市防災

提升本澳城市防災減災綜合能力、建設韌性城市是本規劃目標之一。經綜合參考各防洪(潮)排澇專項研究，區內的堤岸高程為海拔 5.4 至 6.9 米，防洪(潮)設計標準為 200 年一遇，以應對颱風及風暴潮，雨水管渠重現期採用 20 年一遇設計標準。



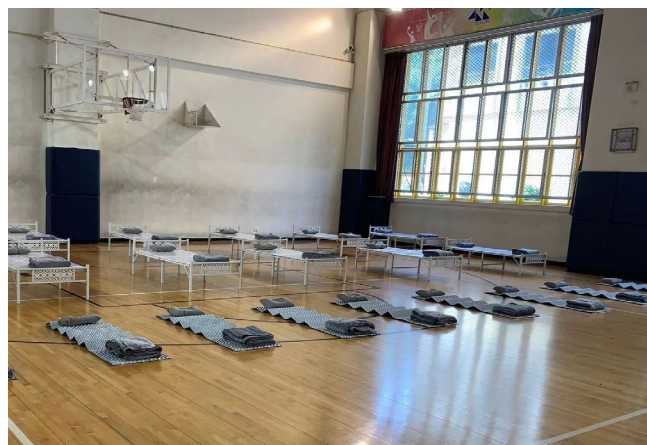
消防中心示意圖



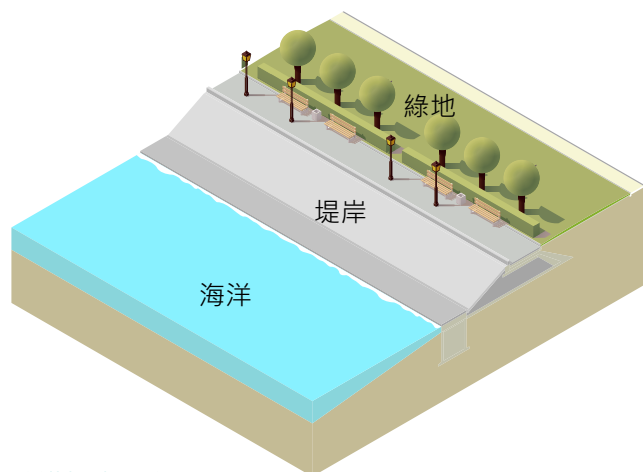
消防中心示意圖



防洪堤岸示意圖



災民中心示意圖



防洪堤岸示意圖

防洪(潮)設計標準 **200** 年一遇

堤岸高程為海拔 **5.4** 至 **6.9** 米



第二部分

## 東區 -2 詳細規劃草案



# 東區 -2 詳細規劃 草案

## 獨一條 組成

## 附件一 規劃規章

### 第一章 一般規定

- 第一條 標的
- 第二條 適用範圍及約束
- 第三條 組成文件
- 第四條 規劃期限及預計人口
- 第五條 規劃範圍

### 第二章 目的、定位及策略

- 第六條 規劃目的
- 第七條 發展定位
- 第八條 發展策略

### 第三章 分區空間結構

- 第九條 分區空間結構佈局

### 第四章 發展條件

- 第十條 行政地役權及公用限制

### 第五章 土地使用和利用條件

- 第十一條 土地劃分及用途
- 第十二條 居住用地
- 第十三條 商業用地
- 第十四條 公用設施用地
- 第十五條 綠地或公共開放空間用地
- 第十六條 公共基礎設施用地
- 第十七條 非獨立佔地的設施
- 第十八條 建造條件及城市設計指引

### 第六章 道路與交通規劃

- 第十九條 道路交通
- 第二十條 軌道交通
- 第二十一條 公共交通
- 第二十二條 靜態交通
- 第二十三條 慢行系統

### 第七章 措施

- 第二十四條 都市防災
- 第二十五條 文化遺產保護
- 第二十六條 都市更新
- 第二十七條 環境保護
- 第二十八條 景觀
- 第二十九條 海域使用
- 第三十條 地下空間

## 附表

## 附件二 結構規劃圖

- 圖一 規劃範圍圖
- 圖二 空間結構佈局圖
- 圖三 土地用途規劃圖
- 圖四 樓宇最大許可高度規劃圖
- 圖五 交通系統規劃圖
- 圖六 慢行系統規劃圖
- 圖七 綜合防災規劃圖
- 圖八 綠網系統規劃圖
- 圖九 景觀格局規劃圖
- 圖十 地下空間規劃圖

## 附件三 發展條件圖

- 圖一 發展條件圖



## 東區-2 詳細規劃 草案

獨一條  
組成

東區-2 詳細規劃由附件一（規劃規章）、附件二（結構規劃圖）及附件三（發展條件圖）組成並為其組成部分。



# 附件一

(獨一條所指者)

## 規劃規章

### 第一章

#### 一般規定

##### 第一條

##### 標的

一、本規章構成根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》及第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》編製的東區-2 詳細規劃的規範性文件。

二、本規章是根據第 7/2022 號行政法規核准《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》附件一規劃規章所劃定的規劃分區，對東區-2 範圍內的土地使用及利用的條件、公用設施及公共基礎設施的佈局、建造條件以及預防和減低災害等方面作出詳細規定的城市規劃。

##### 第二條

##### 適用範圍及約束

一、本規章適用於涉及土地使用和利用的一切行為，尤其是在城市及建築範圍內，執行或實施受條件限制或將受條件限制的、或根據一般法律規定由澳門特別行政區參與的土木工程、都市發展工程，以及土地或樓宇的使用。

二、本規章與所有現行的一般性法規及規章的相關規定一併適用於本



規章所涵蓋的一切行為，但不影響該等法規及規章或有的優先性。

### 三、東區-2 詳細規劃約束公共實體及私人。

#### 第三條

##### 組成文件

東區-2 詳細規劃由下列文件組成：

- (一) 規劃規章；
- (二) 結構規劃圖，其分為下列各圖：
  - (1) 規劃範圍圖；
  - (2) 空間結構佈局圖；
  - (3) 土地用途規劃圖；
  - (4) 樓宇最大許可高度規劃圖；
  - (5) 交通系統規劃圖；
  - (6) 慢行系統規劃圖；
  - (7) 綜合防災規劃圖；
  - (8) 綠網系統規劃圖；
  - (9) 景觀格局規劃圖；
  - (10) 地下空間規劃圖。
- (三) 發展條件圖(行政地役權及公用限制)。

#### 第四條

##### 規劃期限及預計人口

一、東區-2 詳細規劃的規劃期限為二零二二年至二零四零年。

二、東區-2 詳細規劃的規劃預計人口為 9.6 萬人。

## 第五條 規劃範圍

本規劃範圍由載於東區-2 詳細規劃附件二圖一的規劃範圍圖所劃定，涵蓋新城 A 區及其周邊的區域，面積為 1.74 平方公里。

## 第二章 目的、定位及策略

### 第六條 規劃目的

東區-2 詳細規劃旨在達到第 12/2013 號法律第九條的目的，並創建澳門新的宜居社區。

### 第七條 發展定位

東區-2 詳細規劃的發展定位為宜居新區、門戶商圈及濱海地標。

### 第八條 發展策略

東區-2 詳細規劃在配合區域合作的框架下，以落實房屋政策、助力經濟多元、建設綠色新區、打造濱海門戶、推動公交優先以及發展地下空間作為本區的發展策略。



## 第三章

### 分區空間結構

#### 第九條

##### 分區空間結構佈局

分區空間結構佈局由載於東區-2 詳細規劃附件二圖二的空間結構佈局圖所劃定，包括下列內容：

- (一) 一軸帶：南北軸向的中央綠廊；
- (二) 三核心：以公共交通導向發展模式的核心節點；
- (三) 多廊道：以東西走向的綠化廊道劃分四大片區，及沿岸劃設濱海綠廊。

## 第四章

### 發展條件

#### 第十條

##### 行政地役權及公用限制

一、東區-2 詳細規劃的規劃範圍應遵守現行法例中可對土地的使用和利用構成限制或障礙的一切行政地役權及公用限制，並標示於東區-2 詳細規劃附件三所載的發展條件圖（行政地役權及公用限制）。

二、載於上款所指的附件三的發展條件圖標示下列行政地役權及尤其有關文化遺產的保護的公用限制：

- (一) 八月十四日第 233/95/M 號訓令設定的航空役權。
- (二) 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)。

## 第五章

### 土地使用和利用條件

#### 第十一條

##### 土地劃分及用途

- 一、本區範圍內之土地分類均屬於都市性地區。
- 二、本區範圍內共劃定 76 幅建設地段，各地段的土地面積參見本規章附表。此外，本區範圍內劃設有非建設用地，包括綠地或公共開放空間用地及道路用地。
- 三、各土地使用次類別的劃分載於東區-2 詳細規劃附件二圖三的土地用途規劃圖。

#### 第十二條

##### 居住用地

- 一、本區共劃設 49 幅居住用地，總面積為 43.4 萬平方米。
- 二、本區範圍內之居住用地屬於 H2 類居住用地。

#### 第十三條

##### 商業用地

- 一、本區共劃設 3 幅商業用地，總面積為 1.5 萬平方米。



二、本區範圍內之商業用地屬於 C1 類商業用地。

#### 第十四條

##### 公用設施用地

本區共劃設 17 幅公用設施用地，總面積為 20.7 萬平方米，包括有：

- (一) 文化設施用地 2 幅；
- (二) 政府機關設施用地 1 幅；
- (三) 教育設施用地 4 幅；
- (四) 社會設施用地 2 幅；
- (五) 康體設施用地 3 幅；
- (六) 衛生醫療設施用地 1 幅；
- (七) 市政設施用地 2 幅。
- (八) C2 和 C3 地段分別優先作政府機關設施用地及社會設施用地，  
並可因應實際情況調整作其它公用設施用地使用。

#### 第十五條

##### 綠地或公共開放空間用地

本區範圍內之綠地或公共開放空間用地的總面積為 71.1 萬平方米。

#### 第十六條

##### 公共基礎設施用地

本區範圍內之公共基礎設施用地的總面積為 38.0 萬平方米，包括：

- (一) 基礎設施用地 7 幅，面積為 7.3 萬平方米。
- (二) 道路用地面積為 30.7 萬平方米。

第十七條  
非獨立佔地的設施

一、非獨立佔地的公用設施建築面積不少於 6.9 萬平方米，以附建形式作設置，各設施分佈及最小建築面積如下：

公用設施	地段	建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
文化設施	A5	5,000	7,000
	B5	2,000	
政府機關設施	B14	3,200	4,400
	C16	1,200	
社會設施	A2	3,100	36,100
	A4	1,500	
	A5	800	
	A6	800	
	A10	800	
	A13	1,500	
	B7	6,800	
	B8	1,500	
	B11	800	
	B12	800	
	B14	5,000	
	B16	3,100	
	C7	1,500	
	C12	1,500	
	C14	800	
	C19	800	
	C20	2,000	
	C21	1,500	
	D5	1,500	
康體設施	B15	5,000	11,500
	C13	6,500	
市政設施	A4	100	10,780
	A13	100	



	B5	5,040	
		100	
	B12	100	
	C9	100	
	C16	100	
	C17	5,040	
	D4	100	

二、非獨立佔地的公共基礎設施建築面積不少於 2.5 萬平方米，以附建形式作設置，各設施分佈及最小建築面積如下：

公共基礎設施	地段	建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
基礎設施	A3	400	1,800
	A5	200	
	B4	400	
	C15	400	
	D13	400	
交通設施	A1	11,000	23,900
	B5	4,300	
	C9	4,300	
	D13	4,300	

三、共同管道以地下佈局的形式附建於綠地或公共開放空間用地和道路用地。

## 第十八條

### 建造條件及城市設計指引

一、須遵守東區-2 詳細規劃所訂定各地段的開發指標，尤其包括樓宇最大許可高度、最大許可地積比率、最大許可覆蓋率及裙樓最大許可高度等，有關參數載於本規章附表及載於東區-2 詳細規劃附件二圖四的樓宇最大許可高度規劃圖。

二、城市設計指引：

(一) 街影：遵守第 42/80/M 號法令有關街影計算條例《都市建築總章程》第八十八條。

- (二) 裙樓：裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所。  
(適用於居住用地)

(三) 建築退線

(1) 公共行人道

地段沿道路須退縮2米，地面及其以上空間用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下2.5米深的空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。(不適用於A14、B17及C28地段)

(2) 柱廊/騎樓/行人道

- i) 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、市政設施用地、衛生設施用地、A8及C6地段)

- 柱廊/騎樓淨高不少於6米；
- 柱廊/騎樓下的地面用作公共行人道，賦予公共地役權，不得作任何形式的佔用；
- 柱廊/騎樓範圍內的行人路面以下1.5米深的空間預留作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。

- ii) 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/行人道：(適用於康體設施用地、文化設施用地、教育設施用地、商業用地、C2及C3地段)

- 該範圍下的地面用作公共行人道，賦予公共地役權，不得作任何形式的佔用。
- 該範圍內的行人路面以下1.5米深的空間預留作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。



(四) 建築間距：

倘不能符合下列任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交空氣流通的評估報告供相關部門審核：

(適用於 M 級以上之樓宇)

- (1) 塔樓之間的距離不少於塔樓高度之1/6；
- (2) 塔樓立面最大連續寬度不大於70米。

(五) 其它：

- (1) 不許建造垂直佔用空間。
- (2) 允許按街寬計算並設置凸出物。
- (3) 必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題(倘在臨街立面上，須作遮擋裝飾)。
- (4) 消防車道不可佔用地段以外的綠化空間。(不適用於 B4、B9及B10地段)
- (5) 公共房屋用途之樓宇地面層的所有非樓宇座地範圍、柱廊及倘有之裙樓連接橋底部空間賦予公共地役權，上述範圍應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。

## 第六章

### 道路與交通規劃

#### 第十九條

#### 道路交通

一、道路由跨區道路、地區主要道路、地區次要道路和地區支路 4 個等級組成，呈現“兩橫兩縱”的骨架路網，道路的屬性如下：

路名	等級	寬度
R1	跨區道路	22-58 米
P2	跨區道路	22 米

P3	跨區道路	53 米
P1	地區主要道路	26 米
D1/D2/D3/D4/D5/D6/D7	地區次要道路	15 米
支路	地區支路	10 米

二、透過對外連結通道連接澳門半島、氹仔及港珠澳大橋珠澳口岸人工島澳門口岸管理區。

三、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖五的交通系統規劃圖。

## 第二十條

### 軌道交通

一、本區內軌道交通的站點及走線以地下形式作佈局。

二、本區共設有四個輕軌站點，其中黑沙環有一個站點，新城 A 區有三個站點。

三、輕軌站點附近的部分地段須設輕軌站出入口，有關地段內須預留足夠空間及面積作為輕軌站出入口之用，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，該部分面積賦予公共地役權。

四、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖五的交通系統規劃圖。

## 第二十一條

### 公共交通

一、本區範圍內設有三處建築面積合共不少於 12,900 平方米的公共交通換乘中心及兩處建築面積合共不少於 44,000 平方米的巴士停泊調度中心，以配合輕軌站點設置，提供便捷換乘的公共交通服務。



二、公共交通設施的佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖五的交通系統規劃圖。

## 第二十二條

### 靜態交通

一、輕型汽車泊位按現行第 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。

二、摩托車泊位數量不少於法定輕型汽車泊位的數量。

三、地段的車輛出入口通道優先許可範圍載於東區-2 詳細規劃附件二圖五的交通系統規劃圖，具體位置應聽取相關權限部門的意見。

四、臨時上落客位優先於地段內設置。

五、全部室內停車場之汽車泊位預留充電容量及基礎設施。

## 第二十三條

### 慢行系統

一、慢行系統由步行道、行人天橋、地下通道及單車徑構成，並透過地下通道與周邊的輕軌站出入口作連接，以串聯輕軌站點。

二、透過行人天橋連接之地段，該地段內須預留足夠空間及面積作為行人天橋之用，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，該部分面積賦予公共地役權。

三、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖六的慢行系統規劃圖。

## 第七章

### 措施

#### 第二十四條

##### 都市防災

一、透過消防分站、警司處、衛生中心、救災物資倉庫、核心避難場所及緊急避難據點的設置，並規劃主要及次要緊急救援及避險通道，以應對災害及災害發生時對人員的安置。

二、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖七的綜合防災規劃圖。

#### 第二十五條

##### 文化遺產保護

遵守第 83/2008 號行政長官批示，以維護東望洋燈塔景觀。

#### 第二十六條

##### 都市更新

本區範圍內為新填海區域，不涉及都市更新。



## 第二十七條

### 環境保護

#### 一、綠網系統：

- (一) 綠地或公共開放空間用地由城市運動公園、中央綠廊、濱海綠廊及綠化廊道組成，形成綠網系統的主要組成部分。
- (二) 建設地段內留設公共通廊和綠地型集中開放空間，為綠網系統的輔助組成部分，作為公共綠化及通風廊道之用途。
  - (1)公共通廊地面及其以上空間用作公共行人活動區、緊急車輛通道及其在必要時可相容的特定車輛臨時使用之用途，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。
  - (2)綠地型集中開放空間地面及其以上空間用作公共行人活動區之用途，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。
- (三) 上述綠網系統佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖八的綠網系統規劃圖。

#### 二、綠色建築

- (一) 建築物倡導以綠色環保的工藝、材料及策略作建造，積極探索應用先進及適用的綠色建築技術及節能策略，保護區內環境，以利城市的可持續發展。
- (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、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的百分之三十五。當中：

- (1) 天台須作綠化處理或設太陽能設備，面積不應少於露天面積的百分之三十。
- (2) 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百分之五十。
- (3) 地面層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的百分之三十。

(三) 社會設施用地、康體設施用地、教育設施用地、市政設施用地、衛生醫療設施用地、商業用地及文化設施用地之植物種植面積(包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的百分之三十五。

(四) 基礎設施用地及政府機關設施用地之植物種植面積(包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的百分之三十。

三、應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。

## 第二十八條

### 景觀

一、透過景觀帶、視域/廊、景觀節點和地標的設置，以全澳的視角擴展山海城的景觀格局，形成新的海上門戶，塑造世界旅遊休閒中心的新城市風貌。

- (一) 由海岸景觀帶和中軸景觀帶共同組成景觀核心，體現濱海城市特色。
- (二) 透過留設山海視域、城海視廊和對景視廊等，建立城海對話關係。
- (三) 透過不同的重要景觀節點，構成城市景觀系統中具主題



性及多層次的公共開放空間，並增加街景的識別性。

(四) 南端塑造澳門海上門戶城市級文化地標。

二、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖九的景觀格局規劃圖。

## 第二十九條

### 海域使用

透過近岸填海計劃，增加城市綠化及活動的空間，以配合城市的發展需要。

## 第三十條

### 地下空間

一、地下空間按功能分為地下一般功能區、地下複合功能區及地下特定功能區。

二、透過地下通道及地下商業街以連接輕軌站點、地段及街道。有關地段內須預留足夠空間及面積作地下通道、商業及必要出入口之用，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，除商業外，上述空間賦予公共地役權。

三、上述佈局載於東區-2 詳細規劃附件二圖十的地下空間規劃圖。

附表：

地段	土地面積 (平方米)	最大許可 地積比率	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%	海拔 105.0 米	16 米
A2	15,849	6.9 倍	70%	A：海拔 90.0 米 B：海拔 105.0 米	16 米
A3	11,668	6.5 倍	65%	A：海拔 90.0 米 B：海拔 105.0 米	16 米
A4	18,699	7.5 倍	55%	海拔 115.0 米	16 米
A5	13,675	9.4 倍	70%	海拔 110.0 米	16 米
A6	8,115	9.7 倍	70%	海拔 110.0 米	16 米
A7	2,208	4.5 倍	100%	20.5 米	不適用
A8	4,034	9 倍	100%	海拔 80.0 米	不適用
A9	1,931	6.0 倍	100%	50.0 米	不適用
A10	4,960	10.6 倍	75%	海拔 110.0 米	16 米
A11	4,067	10 倍	75%	海拔 110.0 米	16 米
A12	14,266	6.4 倍	60%	A：海拔 105.0 米 B：海拔 95.0 米	16 米
A13	13,232	7.2 倍	70%	A：海拔 105.0 米 B：海拔 95.0 米	16 米
A14	944	1.5 倍	100%	9.0 米	不適用
B1	30,371	3.5 倍	60%	A：31.5 米 B：50.0 米	不適用
B2	18,683	3.5 倍	60%	A：31.5 米 B：50.0 米	不適用
B3	28,900	0.7 倍	35%	31.5 米	不適用
B4	10,698	11.9 倍	85%	海拔 107.0 米	16 米
B5	9,682	10.5 倍	80%	海拔 104.0 米	16 米
B6	3,459	6.7 倍	100%	50.0 米	不適用
B7	12,786	9.8 倍	75%	海拔 100.0 米	16 米
B8	14,662	9.8 倍	85%	海拔 100.0 米	16 米
B9	5,399	10.2 倍	80%	海拔 107.0 米	16 米
B10	6,831	10.7 倍	80%	海拔 104.0 米	16 米
B11	6,715	9.9 倍	75%	海拔 100.0 米	16 米
B12	7,392	9.8 倍	75%	海拔 100.0 米	16 米
B13	15,785	7.2 倍	65%	A：海拔 100.0 米 B：海拔 90.0 米	16 米
B14	22,368	7.5 倍	65%	A：海拔 100.0 米 B：海拔 90.0 米	16 米
B15	13,551	6.5 倍	65%	A：海拔 100.0 米 B：海拔 90.0 米	16 米
B16	17,227	6.7 倍	65%	A：海拔 100.0 米 B：海拔 90.0 米	16 米
B17	1,409	1.0 倍	100%	9.0 米	不適用
C1	4,939	0.5 倍	30%	20.5 米	不適用

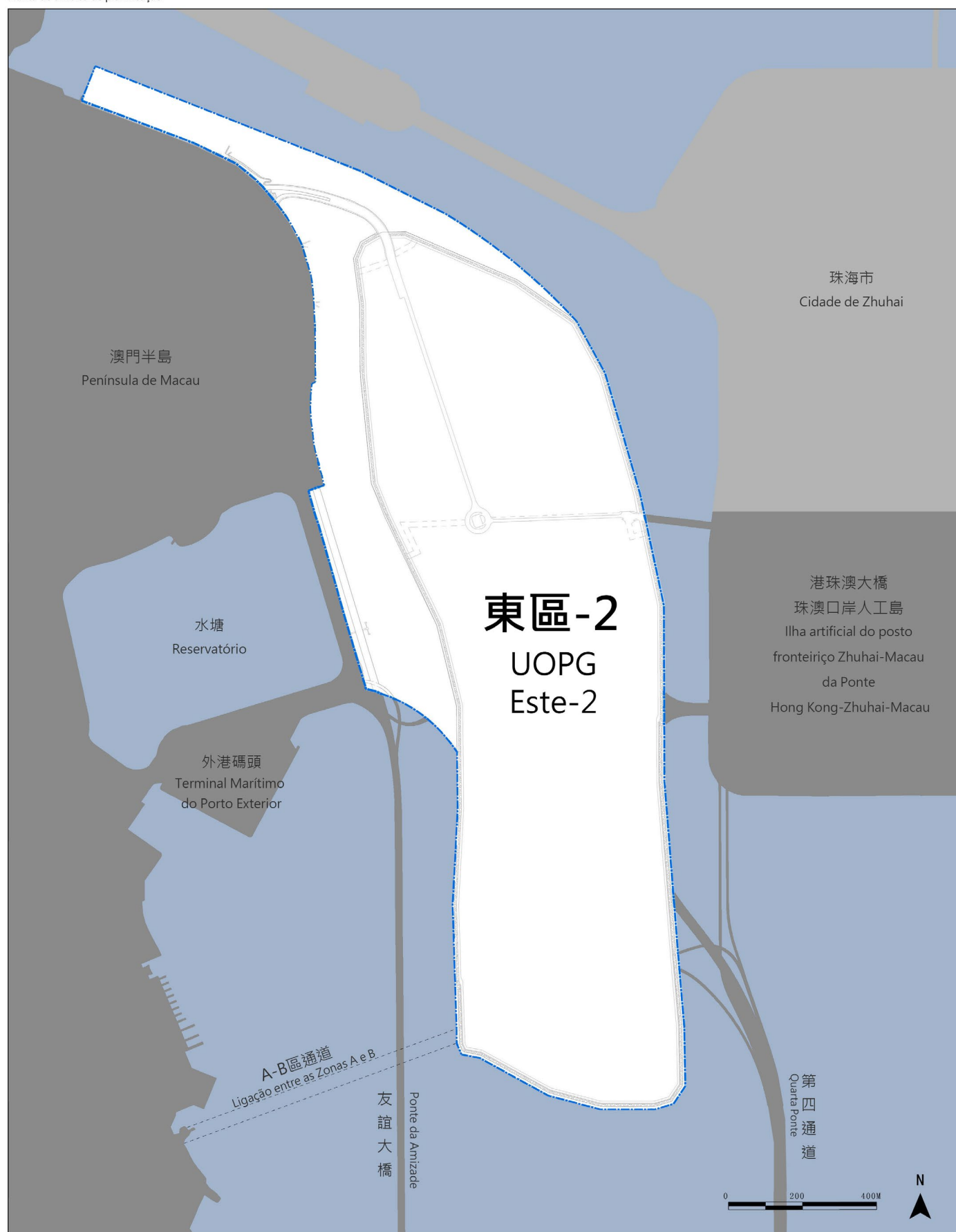


地段	土地面積 (平方米)	最大許可 地積比率	最大許可 覆蓋率	樓宇最大許可高度	裙樓最大許可高度
C2	3,365	3.5 倍	70%	20.5 米	不適用
C3	9,446	3.5 倍	70%	20.5 米	不適用
C4	10,436	3.5 倍	60%	31.5 米	不適用
C5	7,118	3.5 倍	60%	31.5 米	不適用
C6	5,573	7.0 倍	100%	海拔 80.0 米	不適用
C7	8,439	6.7 倍	55%	海拔 90.0 米	16 米
C8	2,213	6.0 倍	100%	50.0 米	不適用
C9	8,445	7.8 倍	60%	海拔 95.0 米	16 米
C10	6,370	8.1 倍	100%	海拔 90.0 米	16 米
C11	5,012	8.0 倍	100%	50.0 米	16 米
C12	5,037	7.1 倍	70%	海拔 90.0 米	16 米
C13	7,369	6.4 倍	70%	海拔 90.0 米	16 米
C14	6,156	6.1 倍	50%	海拔 95.0 米	16 米
C15	5,222	6.8 倍	60%	海拔 95.0 米	16 米
C16	6,561	8.2 倍	100%	海拔 90.0 米	16 米
C17	5,140	7.8 倍	60%	海拔 90.0 米	16 米
C18	5,065	7.0 倍	70%	海拔 90.0 米	16 米
C19	7,934	5.5 倍	70%	A：海拔 85.0 米 B：海拔 53.0 米	16 米
C20	8,784	5.2 倍	55%	海拔 90.0 米	16 米
C21	5,560	6.0 倍	70%	海拔 90.0 米	16 米
C22	2,384	3.0 倍	100%	20.5 米	不適用
C23	2,974	3.0 倍	100%	20.5 米	不適用
C24	4,151	6.6 倍	70%	海拔 85.0 米	16 米
C25	4,116	6.7 倍	55%	海拔 85.0 米	16 米
C26	5,011	5.0 倍	70%	海拔 53.0 米	12 米
C27	1,221	1.5 倍	100%	9.0 米	不適用
C28	1,409	1.0 倍	100%	9.0 米	不適用
D1	6,415	3.5 倍	70%	20.5 米	不適用
D2	4,557	3.5 倍	70%	20.5 米	不適用
D3	4,283	3.5 倍	70%	20.5 米	不適用
D4	6,844	4.3 倍	65%	海拔 53.0 米	12 米
D5	5,048	4.3 倍	55%	海拔 53.0 米	12 米
D6	3,749	3.9 倍	50%	海拔 53.0 米	12 米
D7	6,909	3.9 倍	60%	海拔 53.0 米	12 米
D8	5,709	4.1 倍	60%	海拔 53.0 米	12 米
D9	7,508	4.0 倍	60%	海拔 53.0 米	12 米
D10	8,232	4.2 倍	60%	海拔 53.0 米	12 米

地段	土地面積 (平方米)	最大許可 地積比率	最大許可 覆蓋率	樓宇最大許可高度	裙樓最大許可高度
D11	53,558	2.5 倍	60%	20.5 米	不適用
D12	15,592	2.5 倍	60%	20.5 米	不適用
D13	7,112	4.9 倍	70%	海拔 53.0 米	12 米
D14	8,304	4.6 倍	60%	海拔 53.0 米	12 米
D15	7,194	3.8 倍	65%	海拔 53.0 米	12 米
D16	2,468	3.4 倍	65%	海拔 53.0 米	12 米
D17	1,600	3.0 倍	100%	20.5 米	不適用

註：樓宇最大許可高度以海拔標示的地段須包括天面上所有設施。





圖例  
Legenda

— 規劃範圍界線  
Limite da Área de Intervenção

圖二  
FIGURA II

空間結構佈局圖

Planta de estrutura física espacial



圖例  
Legenda

- 規劃範圍界限  
Limite da Área de Intervenção
- 片區  
Zonas
- TOD核心  
Núcleos TOD
- 中央綠廊  
Corredor verde central
- 綠化廊道  
Corredor de arborização
- 濱海綠廊  
Corredor verde marginal



圖三  
FIGURA III

土地用途規劃圖

Planta de finalidade dos solos



圖例  
Legenda

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

樓宇最大許可高度規劃圖  
Planta de altura máxima permitida dos edifícios

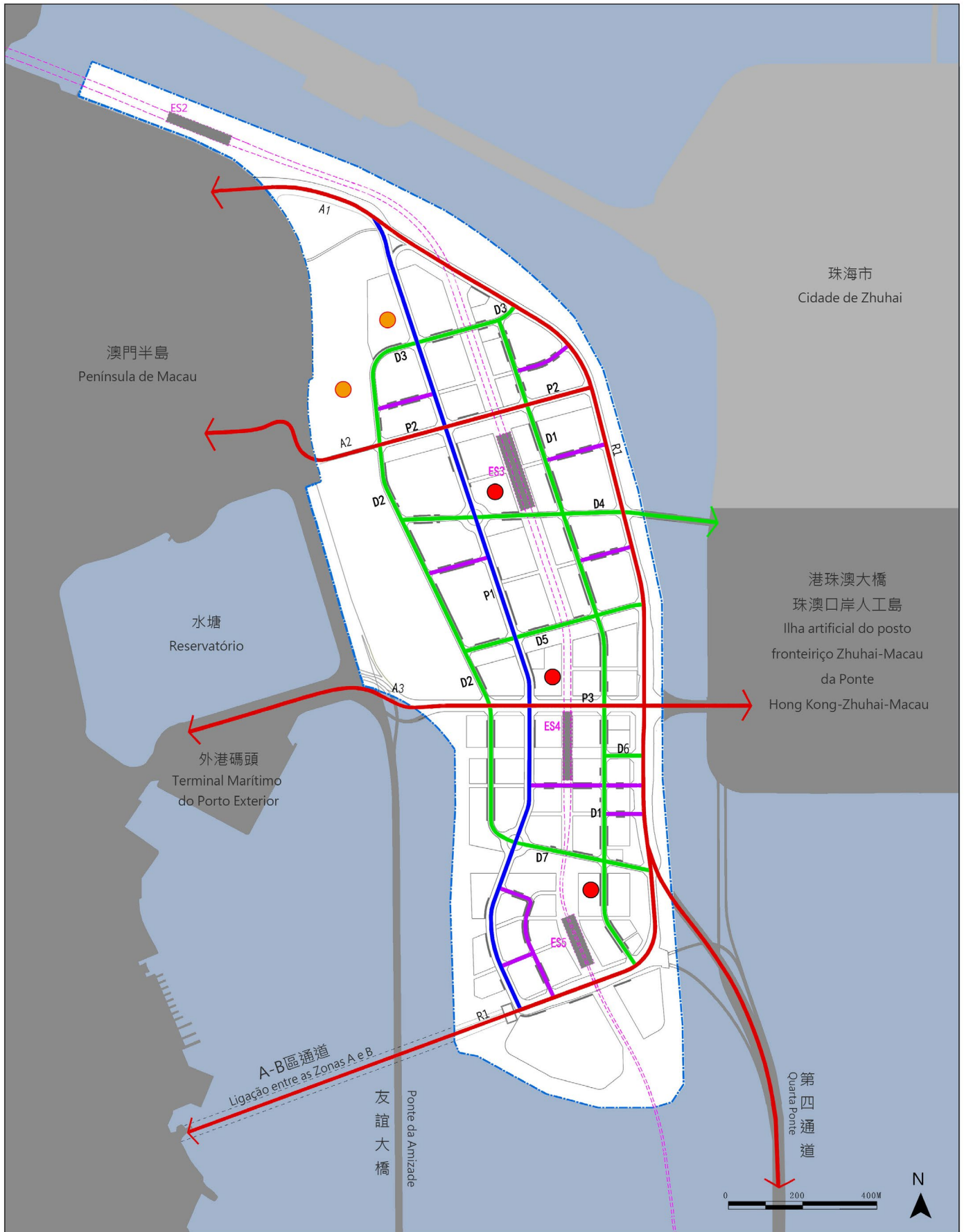


**地塊**  
Parcela



圖五  
FIGURA V

交通系統規劃圖  
Planta de sistema de transportes



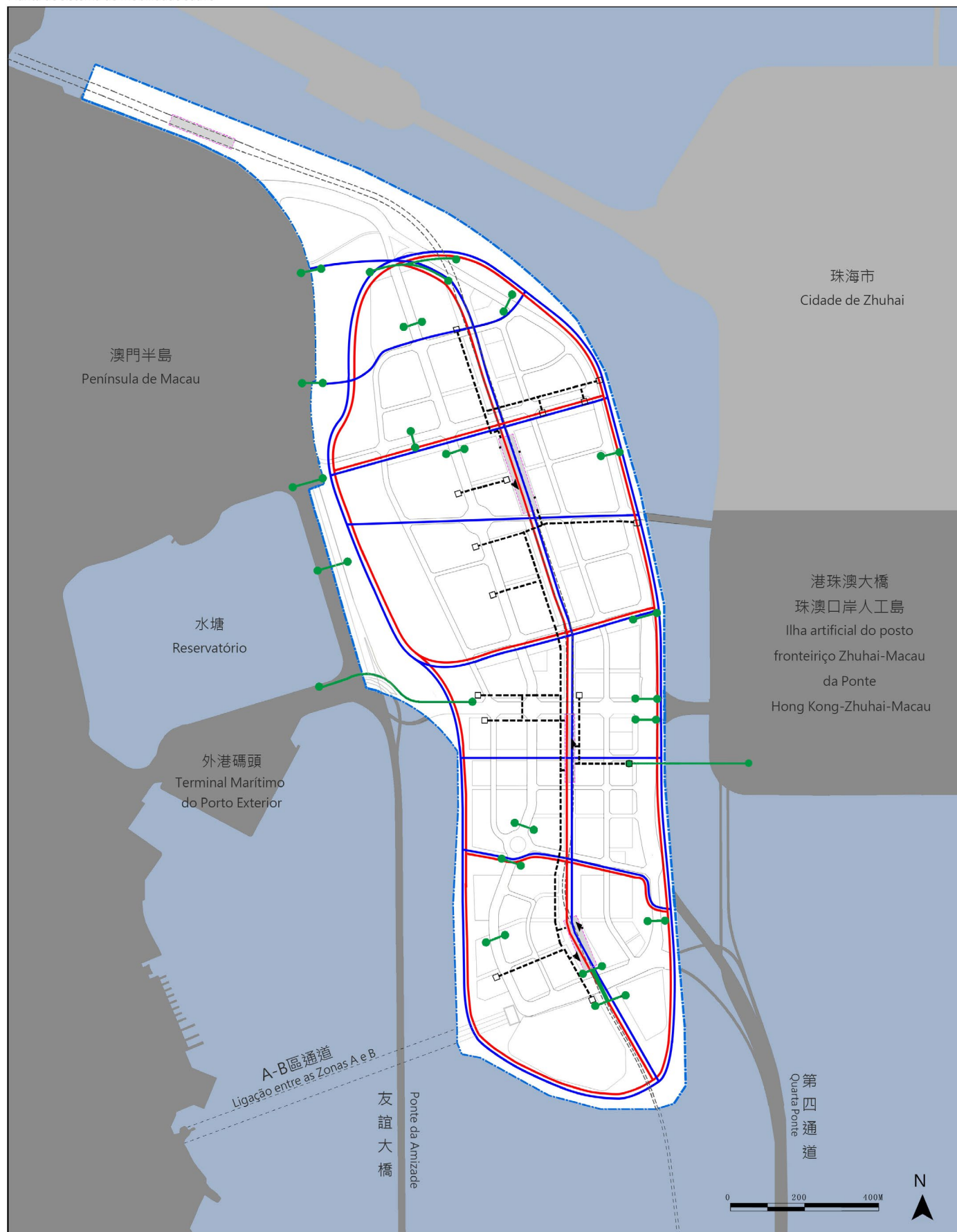
圖例  
Legenda

- |   |   |  |  |                              |
|---|---|--|--|------------------------------|
| 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 跨區道路<br>Vias interzonais                            | 地區主要道路<br>Vias principais                          | 地區次要道路<br>Vias secundárias   | 地區支路<br>Vias de acesso local |
| 輕軌站點<br>Estações do Metro Ligeiro       | 巴士停泊調度中心<br>Parques de estacionamento de autocarros | 公共交通換乘中心<br>Centros modais de transportes públicos | 車輛出入口通道優先許可範圍<br>Área permitida prioritariamente para a entrada e saída dos veículos |                              |

圖六  
FIGURA VI

# 慢行系統規劃圖

Planta de sistema de mobilidade suave



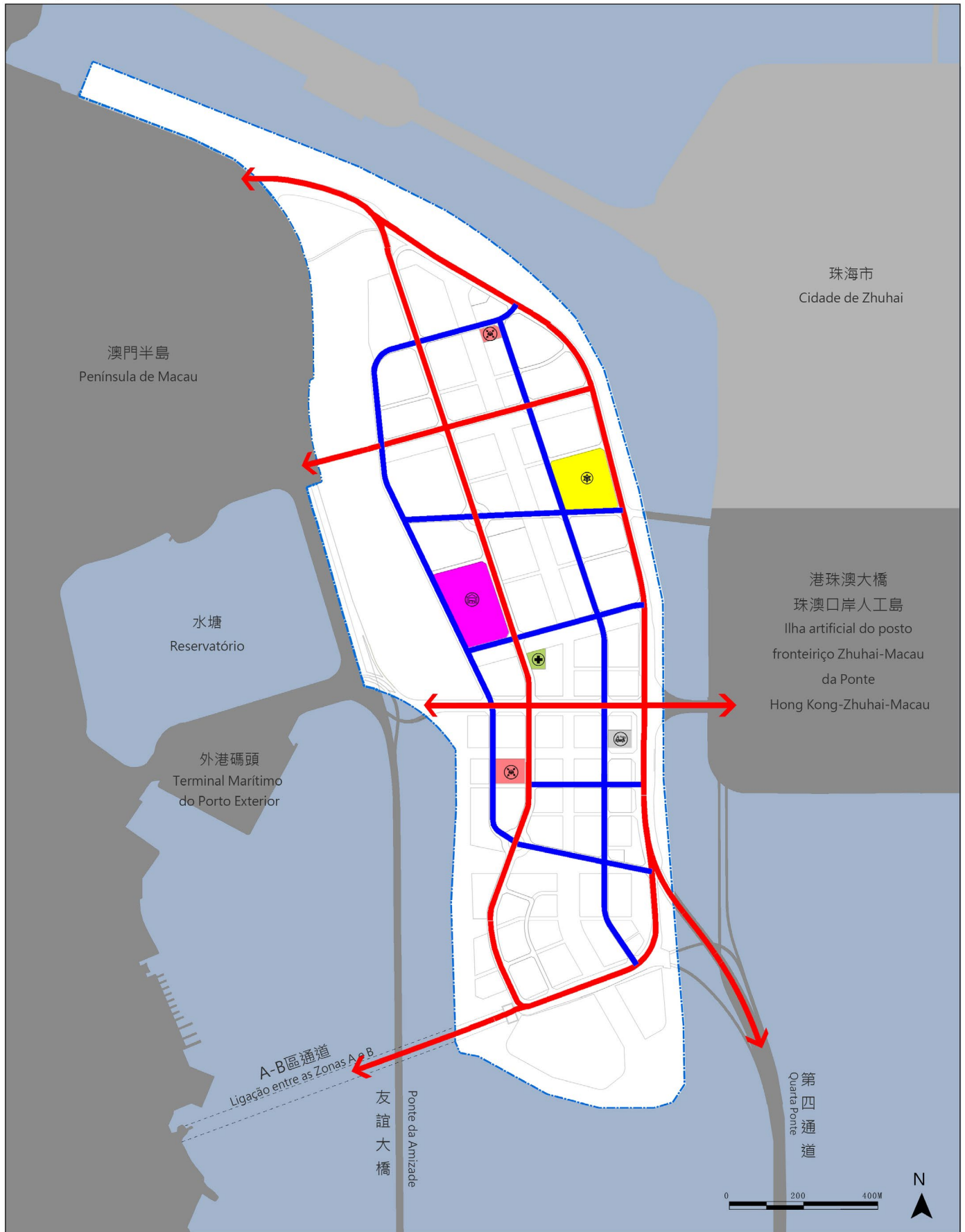
## 圖例 Legenda

- |   |                                   |   |   |
|---|-----------------------------------|---|---|
| — 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 輕軌站點<br>Estações do Metro Ligeiro | 地下通道<br>Acessos pedonais subterrâneos     | ▲ 輕軌站出入口<br>Entrada e saída da estação do Metro Ligeiro |
| — 步行道<br>Acessos pedonais                 | 單車徑<br>Ciclovias                  | ● 行人天橋<br>Passagens superiores para peões |   |



圖七  
FIGURA VII

綜合防災規劃圖  
Planta de prevenção global de desastres



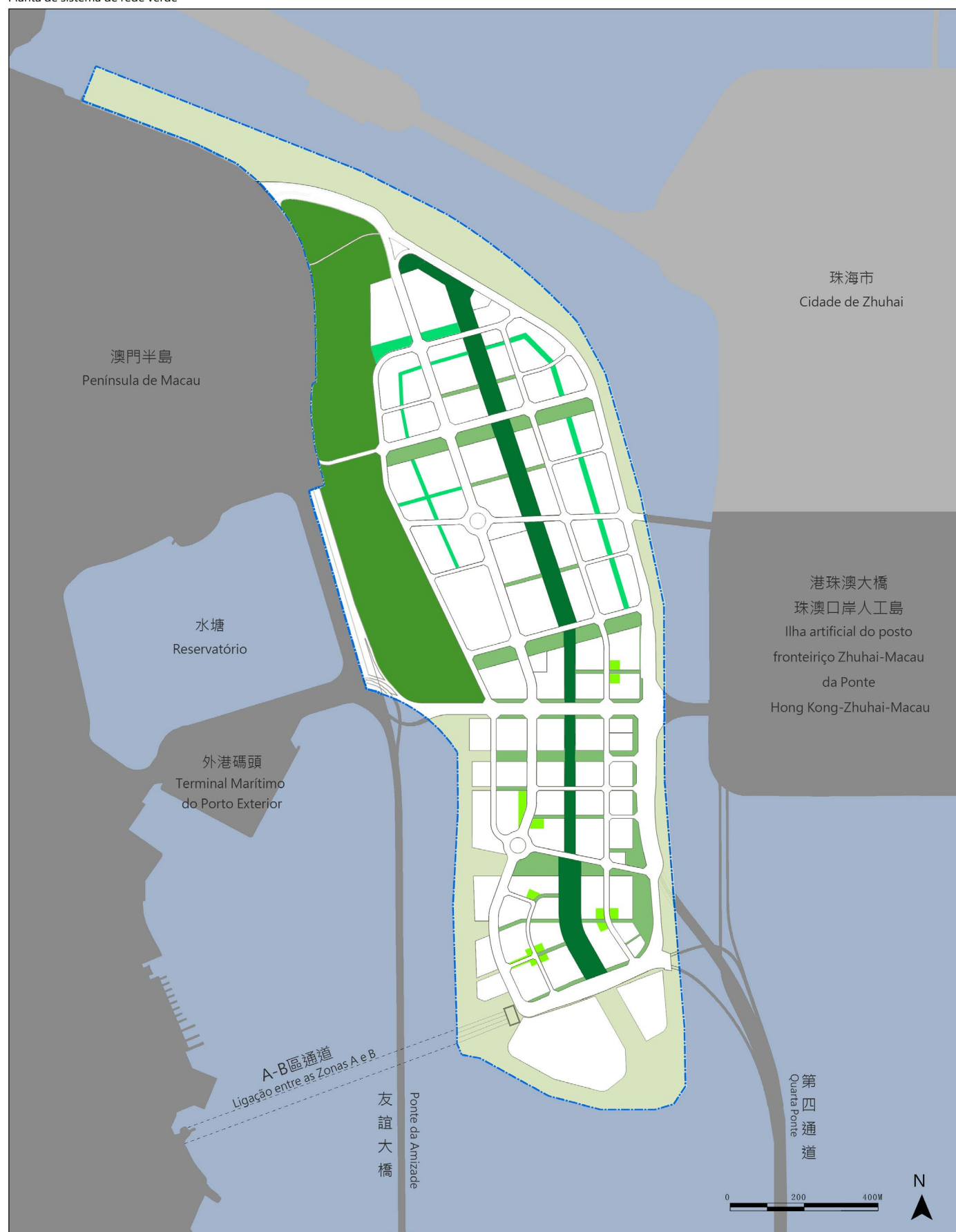
圖例  
Legenda

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <span style="color: blue;">——</span> 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção  | <span style="color: red;">——</span> 主要緊急救援及避難通道<br>Caminhos de salvamento e de evacuação principais  | <span style="color: blue;">——</span> 次要緊急救援及避難通道<br>Caminhos de salvamento e de evacuação secundários   | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 警司處<br>Comissariado Policial da Polícia   |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 衛生中心<br>Centro de saúde | <span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 消防分站<br>Posto Operacional do Corpo de Bombeiros | <span style="background-color: magenta; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 救災物資倉庫<br>Armazém de materiais de socorro e salvamento | <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 核心避難場所/緊急避難據點<br>Abrigo central / Pontos de operações de evacuações de emergência |

圖八  
FIGURA VIII

綠網系統規劃圖

Planta de sistema de rede verde



圖例

Legenda

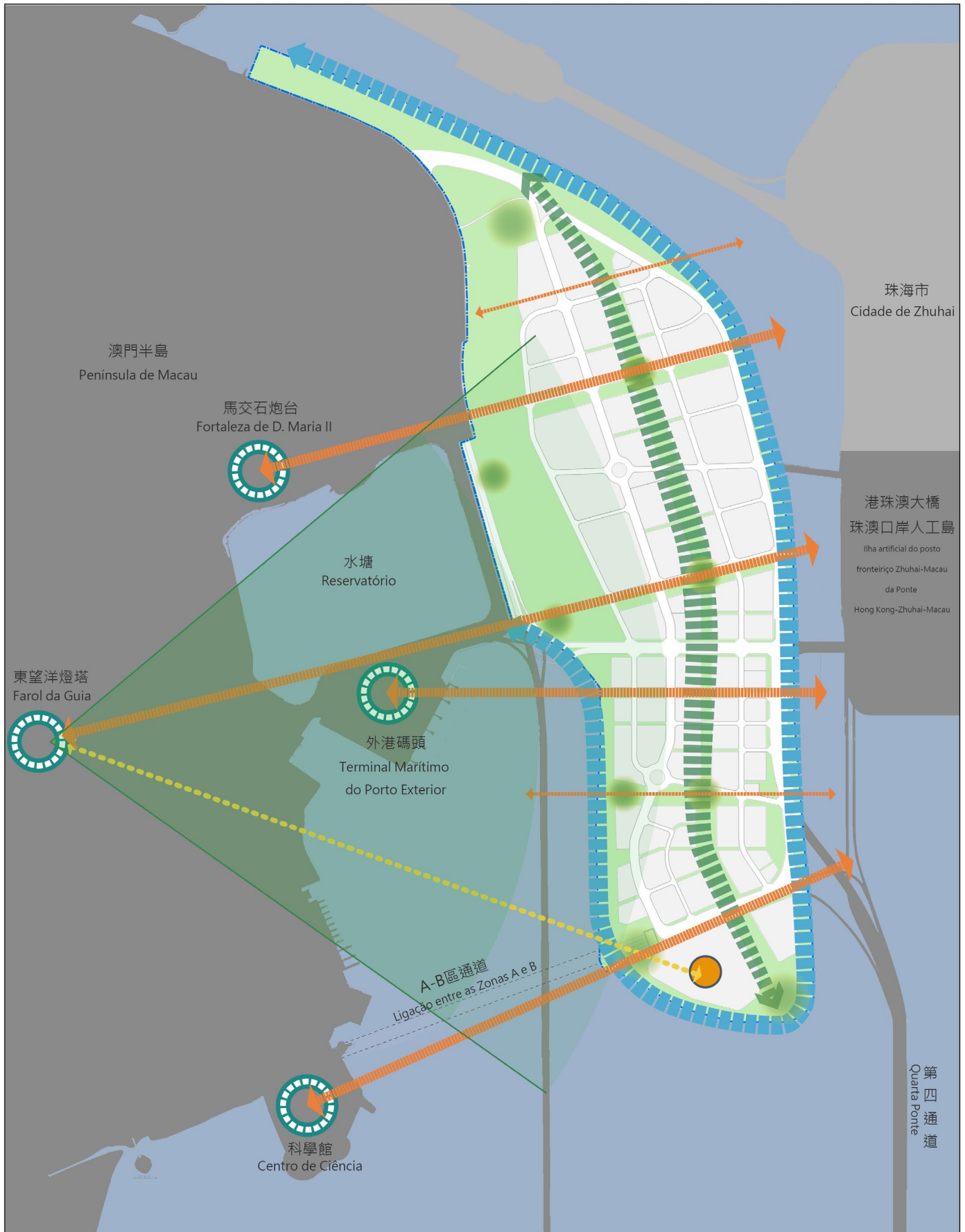
- |   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <span style="color: blue;">—</span> 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | <span style="color: green;">■</span> 城市運動公園<br>Parque desportivo urbano  | <span style="color: green;">■</span> 中央綠廊<br>Corredor verde central | <span style="color: green;">■</span> 濱海綠廊<br>Corredor verde marginal | <span style="color: green;">■</span> 綠化廊道<br>Corredores de arborização |
| <span style="color: green;">■</span> 公共通廊<br>Passeio público                | <span style="color: green;">■</span> 綠地型集中開放空間<br>Espaços verdes abertos |   |  |  |



圖九  
FIGURA IX

景觀格局規劃圖

Planta de panorâmica paisagística



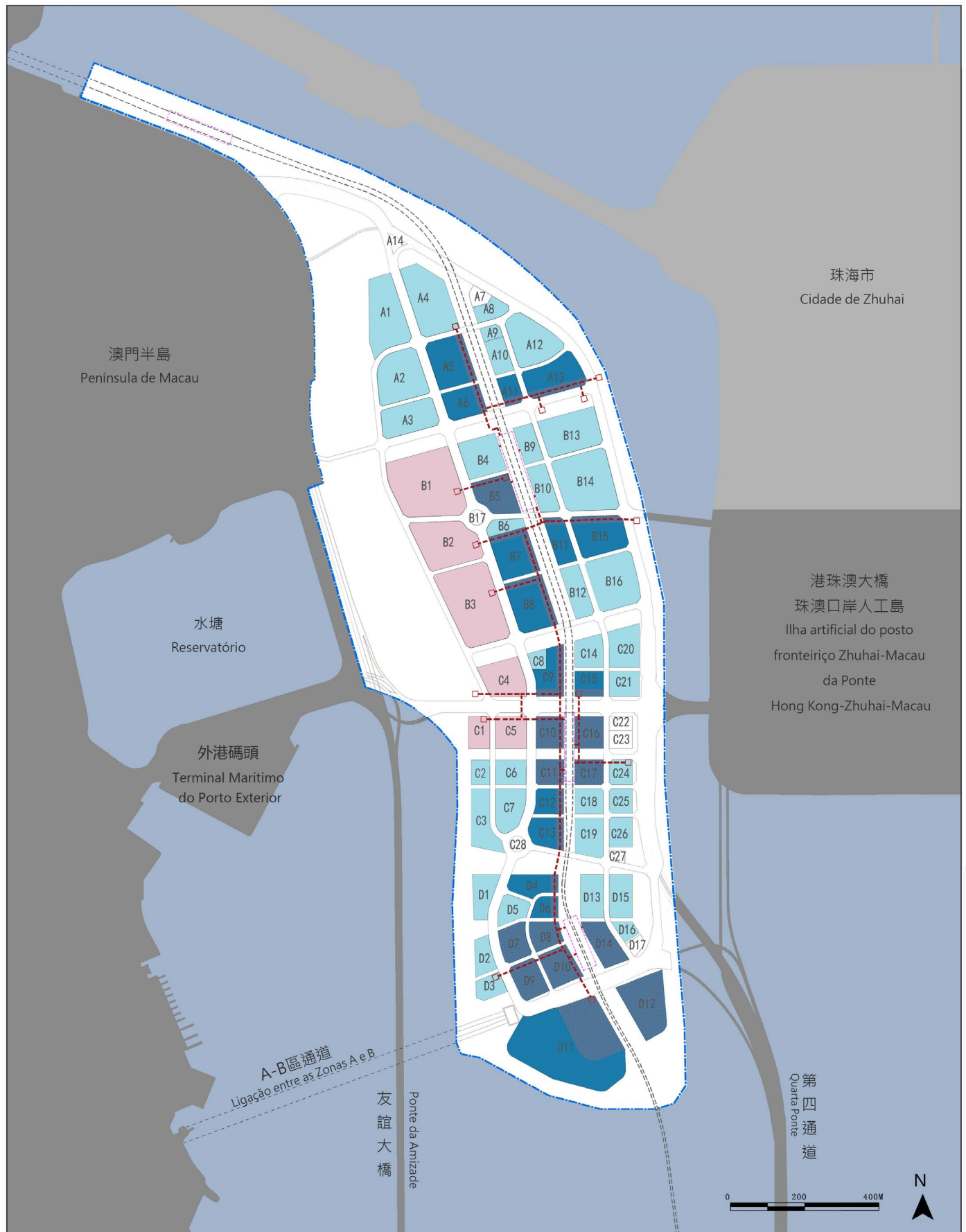
圖例  
Legenda

- |   |   |   |                                  |                                      |
|---|---|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 山海視域<br>Vista de montanha e mar                     | 城海視廊<br>Corredor visual da paisagem de cidade e mar | 對景視廊<br>Corredor de vista oposta | 中軸景觀帶<br>Cintura de paisagem central |
| 海岸景觀帶<br>Cintura de paisagem costeira   | 門戶地標<br>Edificações simbólicas na entrada da cidade | 景觀節點<br>Local de interesse paisagístico             | 眺望點<br>Miradouro                 |                                      |

圖十  
FIGURA X

地下空間規劃圖

Planta de espaço subterrâneo



圖例  
Legenda

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| — 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 地下一般功能區<br>Espaços subterrâneos de funções gerais | 地下複合功能區<br>Espaços subterrâneos de funções mistas | 地下特定功能區<br>Espaços subterrâneos de funções específicas |
| 地下通道<br>Acessos subterrâneos              | 地下商業範圍示意<br>Área comercial subterrânea            |   |  |





圖例  
Legenda

— 規劃範圍界限  
Limite da Área de Intervenção

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

— 第83/2008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 (A fixação das cotas altimétricas máximas permitidas para a construção de edifícios nas zonas de imediações do Farol da Guia)

### 第三部分

# 東區 -2 詳細規劃草案的 技術報告



# 東區 -2 詳細規劃草案 技術報告

## 引言

## 第一章 一般規定

- 第一條 標的
- 第二條 範圍及約束
- 第三條 組成文件
- 第四條 規劃期限及規劃人口
- 第五條 規劃範圍

## 第二章 目的、定位及策略

- 第六條 規劃目的
- 第七條 發展定位
- 第八條 發展策略

## 第三章 分區空間結構

- 第九條 分區城市結構佈局

## 第四章 發展條件

- 第十條 行政地役權及公用限制

## 第五章 土地使用和利用條件

- 第十一條 土地劃分及用途
- 第十二條 居住用地
- 第十三條 商業用地
- 第十四條 公用設施用地
- 第十五條 綠地或公共開放空間用地
- 第十六條 公共基礎設施用地
- 第十七條 非獨立佔地的設施
- 第十八條 建造條件及城市設計指引

## 第六章 道路與交通規劃

- 第十九條 道路交通
- 第二十條 軌道交通
- 第二十一條 公共交通

- 第二十二條 靜態交通
- 第二十三條 慢行系統

## 第七章 措施

- 第二十四條 都市防災
- 第二十五條 文化遺產保護
- 第二十六條 都市更新
- 第二十七條 環境保護
- 第二十八條 景觀
- 第二十九條 海域使用
- 第三十條 地下空間

## 附件

- 圖一 規劃範圍圖
- 圖二 空間結構佈局圖
- 圖三 發展條件圖
- 圖四 土地用途規劃圖
- 圖五 房屋佈局示意圖
- 圖六 共同管道佈局示意圖
- 圖七 樓宇最大許可高度規劃圖
- 圖八 交通系統規劃圖
- 圖九 慢行系統規劃圖
- 圖十 綜合防災規劃圖
- 圖十一 綠網系統規劃圖
- 圖十二 景觀格局規劃圖
- 圖十三 地下空間規劃圖
- 表一 地段之建造條件和開發參數
- 表二 用以計算地段樓宇最大許可高度之街寬的參數表

## 引言

根據《城市規劃法》第十條和第十一條，東區-2 詳細規劃的規劃文本是由一般及抽象性的法律規章和圖所組成，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

土地工務局根據《城市規劃法》的規定編製東區-2詳細規劃，並根據《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》（以下簡稱“總體規劃”）的規定，就東區-2地區的土地用途及利用的條件、公用設施及公共基礎設施的設置、地段的建造條件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詳細規劃內的部分要求）。

### 第二條 範圍及約束

東區-2 詳細規劃涵蓋範圍內涉及土地使用及利用的一切行為，包括在城市及建築範圍內，執行或實施受條件限制或將受條件限制、或根據一般法律規定由澳門特別行政區參與的土木工程、都市發展工程，以及土地、樓宇之使用，其約束對象包括所有公共實體及私人。

### 第三條 組成文件

東區-2 詳細規劃由下列文件組成：

- (一) 規劃規章，由一般及抽象性的條文所組成；
- (二) 配合規劃規章的內容編製結構規劃圖，包括如下：
  - 1. 規劃範圍圖 -- 訂定本地區詳細規劃規範的範圍；
  - 2. 空間結構佈局圖 -- 訂定規劃範圍內發展的整體空間結構及佈局；
  - 3. 土地用途規劃圖 -- 訂定規劃範圍內土地的主要用途；
  - 4. 樓宇最大許可高度規劃圖 -- 訂定規劃範圍內各地段的樓宇最大許可高度；
  - 5. 交通系統規劃圖 -- 訂定規劃範圍內的軌道交通、道路層級及路網佈局等；
  - 6. 慢行系統規劃圖 -- 訂定規劃範圍內的步行道、行人天橋、地下通道及單車徑的佈局；
  - 7. 綜合防災規劃圖 -- 訂定規劃範圍內的防災避險設施的佈局；
  - 8. 綠網系統規劃圖 -- 訂定規劃範圍內綠地或開放空間用地的佈局；
  - 9. 景觀格局規劃圖 -- 訂定規劃範圍內的景觀格局及視覺關係；
  - 10. 地下空間規劃圖 -- 訂定規劃範圍內的地下空間之功能及佈局。
- (三) 根據現行行政地役權、公用限制及文化遺產保護編製發展條件圖，包括有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。



#### 第四條 規劃期限及預計人口

- 一. 配合總體規劃的期限，東區-2 詳細規劃的規劃期限為 2022 至 2040 年。
- 二. 東區-2 詳細規劃的規劃預計人口為 9.6 萬，人口密度約為 5.5 萬人/平方公里。

#### 第五條 規劃範圍

本區位處澳門半島東邊，西鄰外港碼頭與水塘、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。(見圖一)

本區範圍內的面積共約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，以及擬在澳門半島與新城A區之間約0.36平方公里之新填海區。

現時規劃範圍內的現況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。

## 第二章 目的、定位及策略

#### 第六條 規劃目的

東區-2 詳細規劃旨在達到《城市規劃法》第九條所述之目的，訂定區內建設地段的建造條件，創建澳門全新的宜居社區，優化澳門半島高密度的居住環境。

#### 第七條 發展定位

依據總體規劃，本區的發展定位為宜居新區、門戶商圈及濱海地標。區內以建設公共房屋為主，完善民生配套，借助港珠澳大橋的橋頭經濟作用，支持中小企業發展，同時，透過近岸的水道作適度填海，增加綠地及公共活動的空間，並結合南部文化設施區建設地標性設施，打造本澳的濱海門戶新面貌。

#### 第八條 發展策略

本區的發展策略，在結合現有區域合作的框架，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下，訂定有：

- (一) 落實房屋政策：配合特區政府長遠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：優化商業用地佈局，依託住宅裙樓設置商舖和留設獨立商業區兩種方式，促進經濟產業多元發展，為中小企業提供發展空間。
- (三) 建設綠色新區：透過近岸填海增加公共開放及綠化空間，提高社區的舒適性和宜人性，並以中央綠廊、濱海綠廊的公共開放空間軸線為主體，南北串聯公園，以綠廊、綠軸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優勢，重點打造新城A區南部公共建築集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娛樂節點。
- (五) 推動公交優先：透過公共交通導向發展模式(Transit-Oriented Development)的策略，以輕軌及公共

巴士作無縫對接，便捷通達串聯至各地區，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，提高土地的利用價值。

## 第三章 分區空間結構

### 第九條 分區空間結構佈局

為積極建設綠色宜居社區，並以公共交通導向發展模式帶動社區商業的發展，配合周邊商業區以推進職住平衡，本區提出“一軸帶、三核心、多廊道”的空間結構，並劃分為四個片區(見圖二)。北部以公共房屋為主，南部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

沿著新城A區中央輕軌線路構建南北向的中央綠廊，打造城市綠色中軸，串聯各片區。

#### (二) 三核心

於新城A區三個輕軌站點構建公共交通導向發展模式(TOD)作為核心，形成綜合商業服務節點。

#### (三) 多廊道

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

## 第四章 發展條件

### 第十條 行政地役權及公用限制

東區-2詳細規劃之範圍內的土地發展利用應遵守現行的行政地役權及公用限制，透過發展條件圖彙整有關的法律法規作為編製詳細規劃的前提條件(見圖三)，包括如下：

(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號訓令訂定的航空役權，以確保機場和民用航空輔助設施之使用、運作安全及效率，以及確保位於機場及上述設施周邊區域之人及財產安全。

(二) 應遵守現行第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）。

## 第五章 土地使用和利用條件

### 第十一條 土地劃分及用途

- 一. 依據總體規劃，本區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。
- 二. 為區分不同土地的用途及準則，本區範圍內的土地使用類別採用第 6/2022 號行政法規《土地分類及用途》的規定，按各使用類別適用於本規劃區，以辨別不同土地的主要用途。
- 三. 本區內共劃分有 76 幅建設地段，以三條主要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。其中北片區(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，各片區內地段編碼採用片區號與地段號所組成，有關各地段的土地面積參數參見表 1。本區除建設地段外，亦劃有綠地或公共開放空間用地及道路用地的非建設用地。

四. 依據《城市規劃法》第三十一條，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)，有關用地的參數見下表：

土地用途	土地面積 (萬平方米)	所占百分比 (%)
居住用地：H2 類居住用地	43.4	24.8
商業用地：C1 類商業用地	1.5	0.9
公用設施用地：	20.7	11.9
文化設施用地	6.9	4.0
政府機關設施用地	0.6	0.4
教育設施用地	6.7	3.8
社會設施用地	1.9	1.1
康體設施用地	3.6	2.0
衛生醫療設施用地	0.2	0.1
市政設施用地	0.8	0.5
綠地或公共開放空間用地	71.1	40.7
公共基礎設施用地：	38	21.8
基礎設施用地	7.3	4.1
道路用地	30.7	17.6
	<b>174.7</b>	<b>100.0</b>

## 第十二條 居住用地

- 一. 本區內的居住用地共 49 幅，屬於 H2 類居住用地，可用作與居住用途兼容的其他用途，尤其用作零售、餐飲及辦公室用途。用地總面積約 43.4 萬平方米，佔區內用地面積 24.8%。
- 二. 本區內的規劃房屋為 32,000 個居住單位，其中公共房屋為 28,000 個單位，其他房屋約 4,000 個單位(見圖五)。
- 三. 在公共房屋用途中，分別有：
  - (一)經濟房屋約 24,000 個居住單位，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。以輕軌站作為核心集中佈置，結合區內交通系統、教育及康體設施、綠網系統，形成緊密且舒適的居住環境。
  - (二)社會房屋約 4,000 個居住單位，主要佈局於北片區中央綠廊及輕軌站點周邊，配合鄰近公共設施及交通設施，滿足主要服務人群(長者)的居住需求，同時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。
- 四. 其他房屋約 4,000 個居住單位，主要佈局於中南片區及南片區，以輕軌站點為核心，以較低建築密度，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。



五. 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

### 第十三條 商業用地

- 一. 本區內的商業用地共 3 幅，屬於 C1 類商業用地，尤其用作零售、餐飲和會議展覽用途。用地總面積約 1.5 萬平方米，佔區內用地面積 0.9%。
- 二. 北片區、中北片區以及中南片區，以服務居住社區的配套式商業設施為主。其中住宅裙樓配套商業及中小企發展空間(優先設於地面層和 1 樓)，以提供生活類服務為主，形成社區集中式商業，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。
- 三. 南片區以獨立商業用地，結合濱海綠廊及文化設施用地，打造綜合多元發展的街區。其中主要以文化設施用地形成產業集中區，提供零售、餐飲、文創服務、文化休閒、旅遊娛樂等複合功能，配合西南側濱海綠化空間，形成濱水歷史旅遊軸帶重要節點。
- 四. 以輕軌場站為核心透過地下通廊連結不同地段的地下空間，形成商業系統。區內 3 處輕軌站點、地下通廊，以及地上、地下的商業空間連結，提供有系統且多元複合的商業服務。
- 五. 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

### 第十四條 公用設施用地

- 一. 本區內的公用設施用地共 17 幅，用地總面積為 20.7 萬平方米，佔區內用地面積 11.9%，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，選址考慮交通便利且有公共交通直達，以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 4.0%，共 2 幅，包括位於南片區 D11 和 D12 地段。

(二) 政府機關設施用地

1. 原則：選址儘可能居中佈局以提高服務效率。

## 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，包括位於中南片區的C2以及C23地段。
- 2.2 C23地段將建設消防分站。
- 2.3 C2地段將因應城市發展、人口結構等因素，優先作為政府機關設施的預留用地。

### (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 選址以全區均衡佈置為原則，並以安全為優先考慮條件，不宜接近空氣污染源或具有潛在危險的區域。
- 1.3 以每名學生的佔地面積大於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3.8%，共4幅，包括位於中北片區的B1、B2地段以及中南片區的C4和C5地段。
- 2.2 教育設施用地結合周邊康體設施用地，以及綠地或公共開放空間用地，組成“學校村”。

### (四)社會設施用地

#### 1. 原則：

- 1.1 按該類設施的使用者及使用目的需要，選址平均覆蓋人口較密集的片區。

#### 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1.1%，共3幅，包括位於北片區的A8地段、中南片區的C3以及C6地段。
- 2.2 A8地段以及C6地段為綜合性的社會服務大樓。
- 2.3 C3地段將因應城市發展、人口結構等因素，優先作為社會設施的預留用地。

### (五)康體設施用地

#### 1. 原則：

- 1.1 以獨立佔地設置大型的戶外體育場(運動場和足球場)，結合“學校村”及公共開放空間配置。
- 1.2 土地集約利用原則下，配合防災系統，體育場館兼用作避難設施。

#### 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 2.0%，共 3 幅，包括位於北片區的 A9 地段、中北片區的 B3 地段以及中南片區的 C1 地段。
- 2.2 B3 以及 C1 地段用作綜合性的戶外體育場，結合教育設施用地，以及周邊綠地或公共開放空間用地，組成“學校村”。
- 2.3 A9 地段設置體育館、游泳池等綜合體育設施。

### (六)衛生醫療設施用地

#### 1. 原則：

- 1.1 選址考慮交通便利且有公共交通直達，使得醫療設施服務範圍最大化，滿足使用需求，便於服務大眾，並設置在居民經常使用的公用設施附近。

1.2 以獨立佔地設置的衛生中心，規劃服務半徑為 1500 米。

1.3 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0.1%，共1幅，為位於中南片區的C8地段。

2.2 C8地段設置衛生中心。

(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，以土地集約利用原則建設。

1.2 以獨立佔地設置的綜合街市大樓，規劃服務半徑為500米。

2. 佈局：

2.1 市政設施用地面積約0.8萬平方米，佔區內用地面積0.5%，共2幅，包括位於中北片區的B6地段以及中南片區的C11地段。

2.2 B6地段設置綜合街市大樓。

2.3 C11地段設置市政署行政大樓及綜合街市大樓。

二. 上述設施綜合如下表：

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*
	消防分站	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約71.1萬平方米，佔區內用地面積40.7%。

(一) 原則

1. 結合城市空間架構體系和周邊用地功能開展設計，創造多層次、多樣化的公共空間。
2. 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。
3. 滿足開放空間的不同功能，提供完備的戶外設施。
4. 盡可能採用易於維護的植物和材料，維護和保育生態環境。



5. 綠地或公共開放空間用地的服務半徑為200米。

## (二) 類型

1. 核心空間：城市公園、運動公園、中央綠廊及濱海綠廊。
2. 鄰里空間：綠化廊道、公共通廊及綠地型集中開放空間。

## 第十六條 公共基礎設施用地

一. 本區內的公共基礎設施用地總面積約 38.0 萬平方米，佔區內用地面積 21.8%，分別有：

### (一) 基礎設施用地

基礎設施用地共7幅，約7.3萬平方米，佔區內用地面積4.1%。

#### 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。由連接澳門半島的 A1、A2 及 A3 連接橋和第四通道敷設供水主幹管，接駁澳門半島或離島的自來水管網。
- 1.2.2 沿各級道路敷設配水管，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。
- 1.2.3 中南片區的 C28 地段建設一座供水加壓泵站。

#### 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，澳門半島污水處理廠將通過污水傳輸管將污水統一排至港珠澳大橋珠澳口岸人工島污水廠（新建）處理。
- 2.2.2 沿各級道路敷設污水管，並儘可能平行於公共街道中心線設置。
- 2.2.3 中北片區的 B17 地段建設一座污水泵站。

#### 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。
- 3.1.4 新建之雨水管或箱涵應保持合適斜度、視乎條件於箱涵底部加建截面積較小的槽溝及每經過一個清淤井後升高管道、箱涵及槽溝起始端平水以提升每段(清

淤井與清淤井之間)之斜度，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。

### 3.2 佈局：

- 3.2.1 根據地形標高及場地條件，並考慮到與輕軌站點及共同管道的協調，沿區內各級道路敷設雨水管，一般敷設在道路的慢車道、人行道或綠化帶下方，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，雨水排水口以就近排海為設置原則。
- 3.2.2 城市運動公園新建雨水管或箱涵，截留並使其排放到南側水流動性較大的海域，減小對環境的影響。

## 4. 電力工程規劃

### 4.1 原則：

- 4.1.1 綠地及道路預留電力電纜通道。
- 4.1.2 配合實際建設時程合理佈局。
- 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 北片區的 A7 地段以及南片區的 D17 地段分別設置 110kV 變電站，其中 A7 地段結合 22kV 輕軌變電站共同設計及興建，中南片區的 C22 地段設置 220kV 變電站。

## 5. 電信工程規劃

5.1 原則：以附建型式設置，集約利用土地為原則，科學合理地規劃電信機樓。

### 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 電信設施儘可能設於靠近共同管道的地段，以便作接駁。

## 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。

### 6.2 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 北片區的 A14 地段以及中南片區的 C27 地段分別設置油氣合建站，服務半徑為 1 公里，覆蓋全區。

## 7. 廢物處理工程規劃

7.1 原則：以附建型式設置，集約土地為原則，科學合理地規劃垃圾收集系統。

### 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 地段擺放壓縮式垃圾桶的垃圾房出入口應面向行車道。

## (二) 道路用地

道路用地約30.7萬平方米，佔區內用地面積17.6%，由跨區道路、地區主要道路、地區次要道路及地區支路所組成。

二. 上述獨立佔地設施綜合如下表：

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
	油氣合建站	2	A14、C27

註：A7 地段含輕軌變電站。

## 第十七條 非獨立佔地的設施

### 一. 非獨立佔地的公用設施

- (一) 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) 區內多處地段的裙樓層預留不同功能的公用設施，包括 2 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)、19 個社會設施(如托兒所、長者日間中心、社區服務設施等)、2 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、公共廁所等)。
- (三) 非獨立佔地之公用設施的建築面積不少於 6.9 萬平方米。

### 二. 非獨立佔地的公共基礎設施

- (一) 按土地集約利用原則，於裙樓層或地庫層預留 5 個基礎設施(如電信機樓和無線電監測站)、4 個交通設施(如巴士停泊調度中心和公共交通換乘中心)以及於南端結合濱海綠廊設有 1 個雷達站。
- (二) 非獨立佔地之公共基礎設施的建築面積不少於 2.5 萬平方米。

### 三. 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，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) 規劃共同管道採用“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(見圖六)。
  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、大管徑給水長輸性管道。
  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電信線纜的通道，以延伸服務周邊地段，一般設置在道路的人行道下，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，區內設有 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。

## 第十八條 建造條件及城市設計指引

本區範圍內所有地段之建造條件和開發參數參見表1。

### (一) 樓宇最大許可高度及裙樓高度

1. 本地區南側則較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，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。
2. 因應公共交通導向發展模式(TOD)，輕軌站點周邊採較高密度發展，而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，建築高度呈中央高、兩側低的整體格局。(見圖七)
3. 裙樓高度：按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：
  - 3.1 三層的裙樓為 16 米，主要適用於北片區、中北片區和中南片區的居住用地。
  - 3.2 兩層的裙樓為 12 米，主要適用於南片區的居住用地及建築物許可高度不大於海拔 53 米的地段。

### (二) 最大許可地積比率

1. 根據本區規劃內住宅建築面積的需求及航空限高條件，地積比率整體將呈現北高南低的情況。
2. 沿中央綠廊地段，考慮到較好的景觀視線，適當提高地段的地積比率，最大化綠廊景觀價值。
3. 因應公共交通導向發展模式(TOD)，鄰近 TOD 核心地段地積比率適當提高。

### (三) 最大許可覆蓋率

本區的覆蓋率主要結合 TOD、創造街區公園及利用景觀資源的理念，並參考城市設計的空間形態制定，主要呈現中央高（近輕軌站點）、沿岸低的形態格局。

### (四) 城市設計指引

1. 街寬：用以計算地段樓宇最大許可高度之街寬的參數見表 2。
2. 街影：需遵守現行的街影計算條例《都市建築總章程》第 88 條，有關參數見表 2。
3. 塔樓：塔樓最大許可覆蓋率的參數見表 1。
4. 裙樓
  - 4.1 為營造良好的居住環境及空氣流通，居住用地的裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所。
  - 4.2 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，設置裙樓的貼線率以控制臨綠廊的裙樓建築界面，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%。

## 5. 建築退線

### 5.1 公共行人道

為提供寬敞適宜的步行環境，以及無障礙環境和敷設市政管道設施的要求，地段沿道路退縮 2 米，地面及其以上空間用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下 2.5 米深的空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。(不適用於 A14、B17 及 C28 地段)

### 5.2 柱廊/騎樓/行人道

5.2.1 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、市政設施用地、衛生設施用地、A8 及 C6 地段)

- 柱廊/騎樓淨高不少於 6 米；
- 柱廊/騎樓下的地面用作公共行人道，賦予公共地役權，不得作任何形式的佔用；
- 柱廊/騎樓範圍內的行人路面以下 1.5 米深的空間預留作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。

5.2.2 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/行人道。(適用於康體設施用地、文化設施用地、教育設施用地、商業用地、C2 及 C3 地段)

- 該範圍下的地面用作公共行人道，賦予公共地役權，不得作任何形式的佔用；
- 該範圍內的行人路面以下 1.5 米深的空間預留作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。

5.2.3 基礎設施用地及政府機關設施用地無柱廊/騎樓/行人道之設置要求。

5.2.4 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。

## 6. 建築間距(適用於 M 級以上之樓宇)

為營造良好的空氣流通效果，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，須一併呈交空氣流通的評估報告供相關部門審核。

## 7. 建築風格及色彩

### 7.1 居住用地

#### 7.1.1 建築風格

採用簡約的多元現代風格。

#### 7.1.2 建築色彩

建築外觀立面以暖色調為主，局部採用冷色調搭配。

### 7.2 商業用地

#### 7.2.1 建築風格

以簡約現代風格為主，採用協調一致的建築風格和立面元素。

#### 7.2.2 建築外觀立面以冷色調為主，局部採用暖色調搭配。

### 7.3 教育設施用地

#### 7.3.1 建築風格

採用較為活潑的建築風格，靈活多變的建築造型及建築空間，也可採用較為大膽明快的配色風格，以簡約實用的建築風格、新穎環保的新材料、科學合理的構造工藝，樹立現代學校的風貌形象。

#### 7.3.2 建築色彩

建築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。

### 8. 其它

- 8.1 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。
- 8.2 允許設置凸出物。
- 8.3 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（倘在臨街立面上，須作遮擋裝飾）。
- 8.4 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，消防車道需於地段內設置（註：由於 B4、B9 和 B10 地段靠近輕軌站點，建築密度高，並在詳細規劃訂定前已有核准的建築計劃，故不適用）。
- 8.5 因應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，公共房屋用途之樓宇地面層的所有非樓宇座地範圍、柱廊以及倘有之裙樓連接橋底部空間賦予公共地役權，上述範圍應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。
- 8.6 為營造良好的商業氛圍，居住用地的裙樓商業空間應盡可能設於地面層和 1 樓。
- 8.7 非獨立佔地的公用設施或公共基礎設施應盡量設於非地面層內，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。

## 第六章 道路與交通規劃

### 第十九條 道路交通

#### 一. 規劃原則

- （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峰期車流量要求。

#### 二. 道路分級

形成等級分明的路網結構，呈現“兩橫兩縱”的骨架路網，各等級道路主要功能如下：

##### 1. 跨區道路：

R1(外環通道)P2\P3，主要功能為澳門各區的跨海中長距離交通聯繫。

##### 2. 地區主要道路：

P1 道路(馬萬祺博士大馬路)，主要功能為本區內部中等距離交通聯繫。



### 3. 地區次要道路：

D1/D2/D3/D4(豚城大馬路)/D5/D6/D7，主要功能為地區主要道路與地區支路的轉換以及為區內中、短距離地方性活動服務。

### 4. 地區支路：

為短距離地方性活動服務的街坊內道路。

三. 透過對外連結通道，包括 A1 連接橋、A2 連接橋、A3 連接橋、A-B 區通道、第四通道、人工島連接橋等，以連接澳門半島、珠澳口岸人工島及氹仔路網。(見圖八)

## 第二十條 軌道交通

- 一. 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，黑沙環區有 1 處(ES2 站)，站點及走線以地下形式佈局(見圖八)。
- 二. 新城 A 區的 B5、C16、D10 及 D14 地段須設置與輕軌站點連接的出入口區域，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。另配合輕軌站設計，與輕軌站鄰近之地段，如 B4、B9 及 B10 地段，設互通接駁出入口，但地庫及地面層不限制作空間預留，上述出入口具適宜的寬度及高度。

## 第二十一條 公共交通

### 一. 巴士停泊調度中心及公共交通換乘中心

1. 以複合利用原則，於城市運動公園地下空間及 A1 地段地庫內共配置 2 處巴士停泊調度中心，其建築面積不少於 44,000 平方米，以提升巴士運轉效率。
2. 對應 3 處輕軌站點，分別於中北片區 B5 地段、中南片區 C9 地段以及南片區 D13 地段的裙樓內設置 3 處公共交通換乘中心作無縫換乘，各處換乘中心的建築面積分別不少於 4,300 平方米，以優化公共交通出行環境。

### 二. 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、行人天橋等設施統一考慮佈設，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。

## 第二十二條 靜態交通

### (一) 一般性要求

#### 1. 輕型汽車泊位

按現行澳門泊車設施法令要求第 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教育專責部門的意見。

## 2. 摩托車泊位

不少於法定輕型汽車泊位的數量。

### (二) 地段車輛出入口數量及佈局要求

地段須設有機動車出入口，若地段的泊車位多於 500 個，則應設置不少於 2 對車輛出入口。而出入口的位置，應與路口保持合適的距離，優先設於圖八所示位置，但具體位置應聽取相關權限部門的意見。

### (三) 臨時上落客及上落貨位

1. 臨時上落客位優先於地段內設置。
2. 臨時上落貨位優先於地段內結合地段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正常運作。

### (四) 其它

1. 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。
2. 新建樓宇全部室內停車場之汽車泊位預留充電容量及基礎設施。
3. 為善用地下空間，所有地段之停車場應設置在地面以下。

## 第二十三條 慢行系統

(一) 慢行系統規劃以休閒為主、通勤為輔，強調立體複合、便捷可達，無縫轉換，結合綠廊、街道及地下空間，在區內形成可無縫對接的立體慢行系統網路，便利於與周邊的地段及輕軌站點作串聯。(見圖九)

### (二) 規劃原則

1. 開放空間串聯原則：濱海綠廊及城市運動公園須形成慢行系統環線，確保濱海綠廊及城市運動公園的便捷可達。
2. 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重要節點處應採取合理的節點連接方式。

### (三) 系統結構

慢行系統由步行道、行人天橋、地下通道及單車徑構成。

### (四) 整體佈局

#### 1. 主要類型

- 1.1 步行道：主要位於濱海綠廊及中央綠廊，並在社區中呈網格分佈，部分設置慢跑道，注重沿線的休閒性及生活性。
- 1.2 行人天橋：主要為跨越主要道路間的地段/街區作設置。
- 1.3 地下通道：以三個輕軌站點為核心，向四周呈三個十字佈局，實現地下換乘、購物、通行、停車等多重目的。
- 1.4 單車徑：分佈於濱海綠廊及中央綠廊，注重沿線的休閒性。

#### 2. 重要連接節點

- 2.1 對外連接節點：澳門半島與新城 A 區慢行系統通過五處橫跨友誼大馬路的行人天橋連接，港珠澳大橋珠澳口岸人工島以南部人行天橋與新城 A 區相接。

2.2 區內連接節點：區內慢行系統連接節點主要位於跨 P1、R1 道路及中央綠廊沿線，保證慢行系統的連續性。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。

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

#### (五) 其它

區內以行人天橋連接之地段，須預留足夠空間及面積作為行人天橋之用，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，該部份面積賦予公共地役權。

## 第七章 措施

### 第二十四條 都市防災

都市防災的規劃可降低災害發生時對城市產的破壞和影響，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。(見圖十)

#### (一) 消防工程

##### 1. 原則

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

##### 2. 佈局

###### 2.1 消防分站

於C23地段規劃一座消防分站。

###### 2.2 消防通道

區內的道路應考慮消防車的通行。

##### 3. 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

##### 1. 原則

要以“就近設置、易於通達”作規劃原則。

##### 2. 佈局

本區內設立救災物資倉庫、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：

- 2.1 救災物資倉庫：主要針對發生颱風、暴雨、洪(潮)澇災、地質災害等情況的物資倉庫，規劃於“學校村”B3地段。
- 2.2 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。
- 2.3 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。



### 3. 疏散救援通道規劃

規劃人員疏散和物資運輸通道以規劃區主要交通幹道作為主要疏散救援通道，以次要交通幹道作為次要疏散救援通道，各級疏散救援通道須設置顯眼標誌。

#### (三) 防洪潮規劃

本區的雨水管渠重現期採用20年一遇標準，潮位設計按照200年一遇標準，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

區內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。

## 第二十五條 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，以維護松山燈塔景觀。

## 第二十六條 都市更新

本區範圍內為新填海區域，不涉及都市更新。

## 第二十七條 環境保護

本區範圍內，不涉及不可都市化地區。

### (一) 綠網系統

1. 由城市運動公園、中央綠廊、濱海綠廊及綠化廊道組成，形成綠網系統的主要組成部分。(見圖十一)

#### 1.1 城市運動公園

- 1.1.1 在新填海區設立集中綠地及開放空間，結合濱水景觀及兩側區域情況，建設公園綠地及體育設施，打造可服務全澳的大型體育運動公園。
- 1.1.2 充分利用城市運動公園作為大型集中開放空間使用，同時將使兩側區域的綠地及開放空間體系更加完備，可以作為城市級公共設施，滿足市民對綠化開放空間的使用需求，以作為開放空間的重要承載區，強化滲透聯繫社區。
- 1.1.3 北部城市公園：位於北片區與澳門半島黑沙環區之間，兩區都以高密度居住功能為主，供居民使用的集中公共綠地較為缺乏，城市公園將以生態休閒綠地為主，配備運動場地及兒童活動區域等設施。
- 1.1.4 南部運動公園：位於中北片區“學校村”與澳門半島水塘之間，考慮到“學校村”對於大型體育設施的用地需求，結合澳門水塘現有的綠化休閒設施，建設城市級別的體育運動場地、露天演藝活動場地以及相應配套休閒設施。

#### 1.2 中央綠廊

- 1.2.1 以南北向中央綠帶作為開放空間體系骨架，連通社區與綠地及開放活動空間，形成步行輕鬆可達的城市綠網體系。
- 1.2.2 北片區及中北片區的中央綠廊，主要為居民提供充足的休閒和娛樂空間，提供戶

外運動場、遊樂場、單車徑和休憩區等設施。

1.2.3 中南片區及南片區的中央綠廊，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。

### 1.3 濱海綠廊

1.3.1 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。

1.3.2 濱海門戶公園：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。

1.3.3 濱海漫步長廊：東部海濱以小型公園，市民漫步道為主，建設以健康生活體驗為主的濱海休憩區。

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。

### 1.4 綠化廊道

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，形成系統化開放空間網絡。

## 2. 公共通廊

部分建設用地留設地面以上之公共通廊(可作公共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 A1、A2、A3、A4、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，可作車輛通道用途)，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權，同時，其為綠網系統的輔助組成部分，用作公共綠化及通風廊道之用途。

上述緊急車輛通道在必要時可相容特定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。

## 3. 綠地型集中開放空間

部分用地留設綠地型集中開放空間(可作公共行人活動區之用途)，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權，鼓勵設置兒童及長者活動設施。(適用於 C7、C13、C20、C21、D4、D7、D8、D9、D10、D13、D14、D15 地段)

## (二) 綠色建築

積極探索應用先進及適用的綠色建築技術及節能策略，對區內的環境作保護，有利城市的可持續發展。

### 1. 建築節能策略

根據本區與氣候條件及建築特點，包括如下措施：

1.1 屋頂盡量採用綠化屋面。採用合理的建築佈局及朝向，最大限度的利用自然通風，降低夏季空調高能耗。

1.2 合理推廣使用可再生能源，如太陽能、中水回用等。

### 2. 遮陽系統策略

推薦採用以下方式設計遮陽系統，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：

#### 2.1 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人行道路兩側種植遮蔭效果較好的行道樹。

#### 2.2 建築遮陽設施

2.2.1 大型公共建築，推薦採用遮陽效果好且可以形成豐富的外立面造型效果。

2.2.2 辦公建築幕牆推薦採用中空玻璃，兼顧自然採光與遮陽。

### 3. 種植綠化策略

3.1 居住用地之植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的35%。當中：

3.3.1 天台須作綠化處理或太陽能設備，面積不應少於露天面積的30%。

3.3.2 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%。

3.3.3 地面層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的30%。

3.2 社會設施用地、康體設施用地(B3及C1地段除外，該兩幅用地的綠化面積應更多)、教育設施用地、市政設施用地、衛生醫療設施用地、商業用地及文化設施用地之植物種植面積(包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的35%。

3.3 基礎設施用地及政府機關設施用地之植物種植面積(包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)，不少於地段面積的30%。(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。另外基礎設施用地，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。)

4. 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) 為有利城市的可持續發展，倘若發展項目符合《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環境保護局審核。同時，區內應採取適當的措施，包括但不限於建造低噪音路面、推行綠色交通政策、採用隔音玻璃 / 減音窗等，以營造舒適的社區環境。

(四) 城市運動公園的綠化率建議不少於70%，濱海綠廊綠化率不少於50%，南部門戶公園綠化率不少於60%，以改善城市空間質量和降低熱島效應。

## 第二十八條 景觀

本區之地理位置位於澳門半島東側，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。同時，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，提出以景觀帶、視域/廊、景觀節點和地標構建本區的景觀格局，並強化周邊各眺望點的景觀功能。(見圖十二)

### (一) 景觀帶

1. 海岸景觀帶：以濱海綠帶形成休閒為主的環島海岸景觀帶。

1.1 南部濱海地區，結合綠地、行人專區、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、外海洋面的景觀聯繫，體現濱海城市特色。

1.2 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，結合步行徑、人行橋和單車徑等，形成為居民休閒服務的濱海景觀帶。

1.3 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。

## 2. 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，利用步行徑、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/廊

### 1. 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，控制一個山海視域，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。

### 2. 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。

### 3. 對景視廊

建議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

### 1. 北部節點

#### 1.1 景觀雕塑

城市運動公園中設置一處雕塑或構築物，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，可成為城市運動公園的文化符號。

#### 1.2 生態立體天橋

為實現與中央綠廊和北部濱水綠廊的連接，在 P1 道路上蓋建生態立體天橋，進一步提升城市的品質和活力。

### 2. 中部節點

體育館的設計應融入運動公園，並體現自身特色，塑造成為運動公園的標示性建築。

### 3. 南部節點

在城市運動公園的南端靠近水塘的位置設置一處標誌性構築物，創造良好的空間及視覺效果。

### 4. 濱海門戶公園節點

在濱海門戶公園設置眺望平台及觀景構築物，塑造具特色的濱海眺望點。

5. 於毗鄰外港的西側一帶及沿中央綠廊，設置結合綠地或開放空間構成的小型節點，以豐富區內的節點佈局。

#### (四) 地標

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，塑造澳門的海上門戶城市級地標，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的斜向扇面分佈的整體形態，同時，建築群在中央綠廊及TOD節點周邊高度較高，沿城市公園及海岸線建築群則高度較低，東西向天際線呈現出中間高，兩邊低的佈局形態。

### 第二十九條 海域使用

本區範圍內透過近岸填海計劃，作為綠地及公共開放空間用地，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，及有利道路網的接駁，以配合城市的發展需要。

### 第三十條 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。(見圖十三)

#### (一) 根據功能不同，分為以下三類地下空間：

1. 地下一般功能區，以停車功能為主；
2. 地下複合功能區，以三個輕軌站點為核心，發展複合功能的地下空間，由商業、地下通道、巴士停泊調度中心、停車等多種功能組成；
3. 地下特定功能區，為預留彈性，教育設施及康體設施應預留特定功能地下開發空間，除用作一般的停車功能外，如地質條件允許，可設置交通疏導功能，供家長接送等候區域，實現人車分流。

#### (二) 統一相約標高

設有地下通道或商業街的地段之地下空間應統一標高，地下一層樓板結構面的海拔標高約為+0.5米(上下浮動0.25米)，地下二層樓板結構面的海拔標高約為-3.0米(上下浮動0.25米)，地下三層樓板結構面的海拔標高約為-6.0米(上下浮動0.25米)，以便於接駁及確保地下步行道的連續性。

#### (三) 地下通道及商業空間

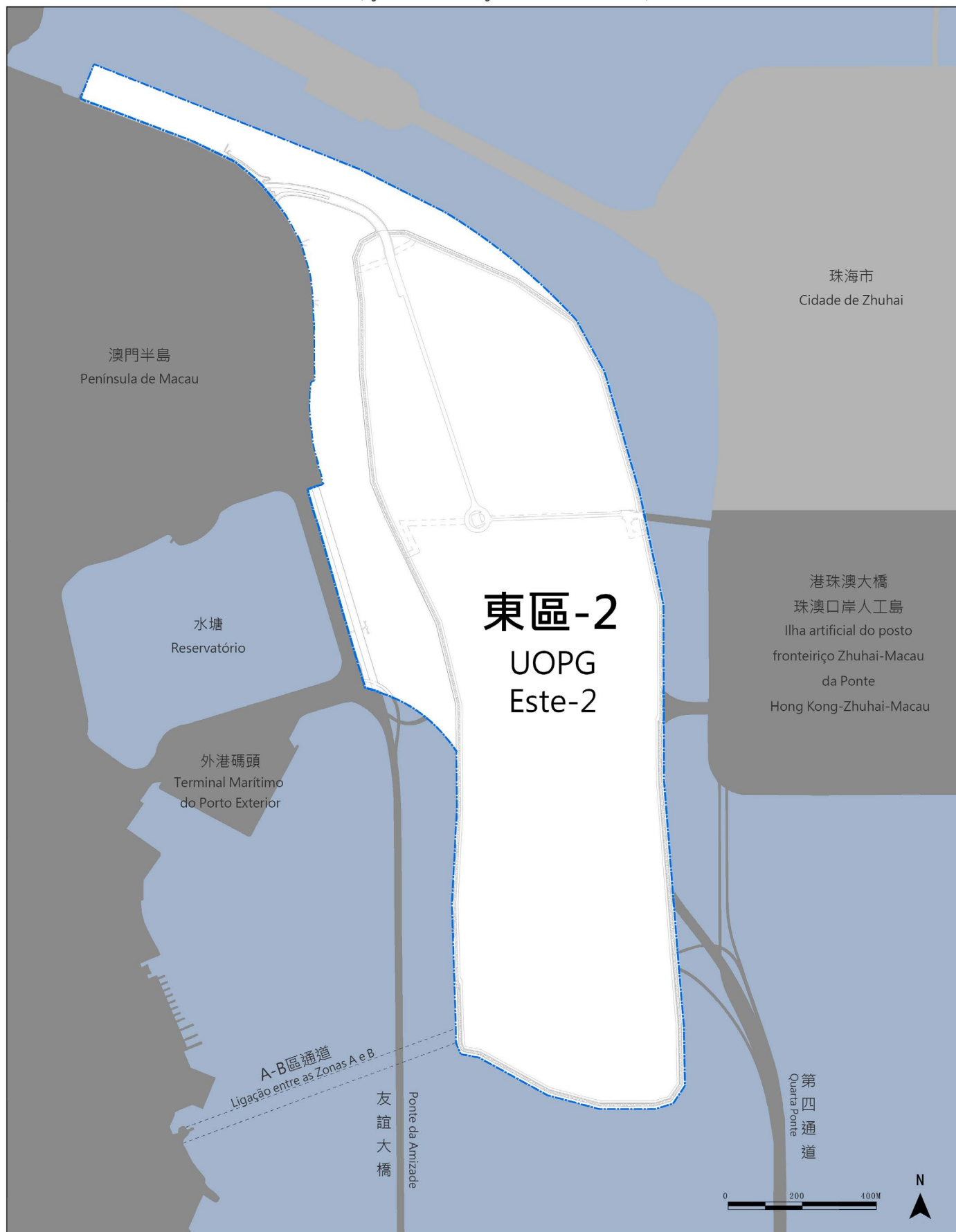
1. 貫徹TOD開發理念，加強輕軌站點周邊地下人行通道佈局，為區內打造全天候、廣連接的地下慢行系統；
2. 地下商業街設於地下；
3. 地下通道設有出入口與地面作連接；
4. 地下通道及其出入口賦予公共地役權(除商業空間)；
5. 如條件許可，地下通道可設置足夠的自然通風及採光生口。

(四) 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	C15	1,500
A11	1,000	C16	6,000
A13	3,000	C17	4,000
B5	9,600	D4	950
B7	2,400	D6	1,100
B8	3,200	D7	6,000
B11	1,000	D8	5,500
B15	2,700	D9	7,000
C9	4,200	D10	8,000
C10	6,000	D11	18,000
C11	4,500	D12	13,000
C12	1,300	D14	7,500



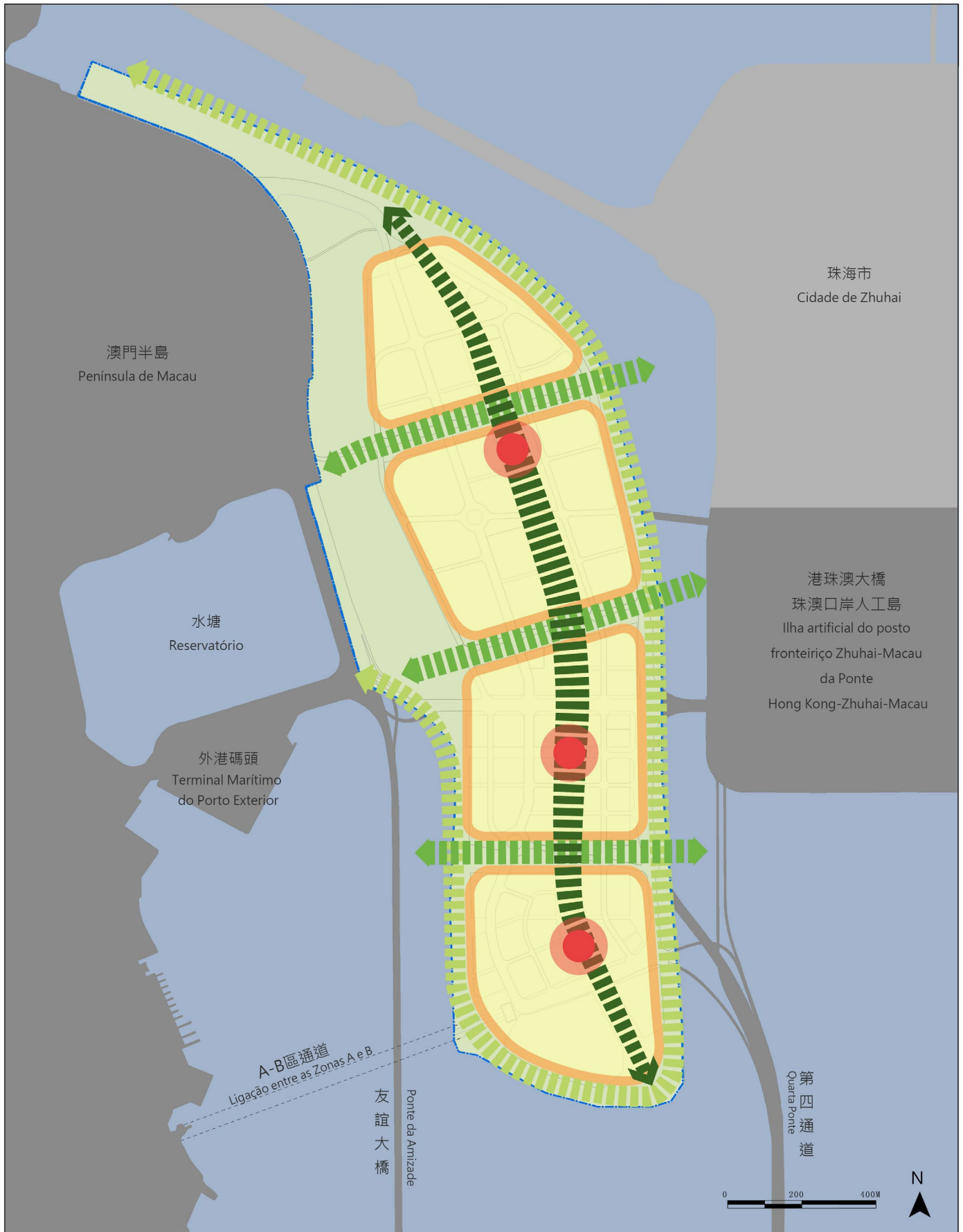
圖一 規劃範圍圖  
 FIGURA I Planta de âmbito de planificação  
 (詳規規章附件二圖一)  
 (Figura I do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
Legenda

— 規劃範圍界線  
 Limite da Área de Intervenção

圖二 空間結構佈局圖  
 FIGURA II Planta de estrutura física espacial  
 ( 詳規規章附件二圖二 )  
 ( Figura II do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor )



圖例  
Legenda

- 規劃範圍界限  
Limite da Área de Intervenção
- 片區  
Zonas
- TOD核心  
Núcleos TOD
- 中央綠廊  
Corredor verde central
- 綠化廊道  
Corredor de arborização
- 濱海綠廊  
Corredor verde marginal

圖三 發展條件圖  
 FIGURA III Planta de condicionantes  
 ( 詳規規章附件三圖一 )  
 (Figura I do Anexo III do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
 Legenda

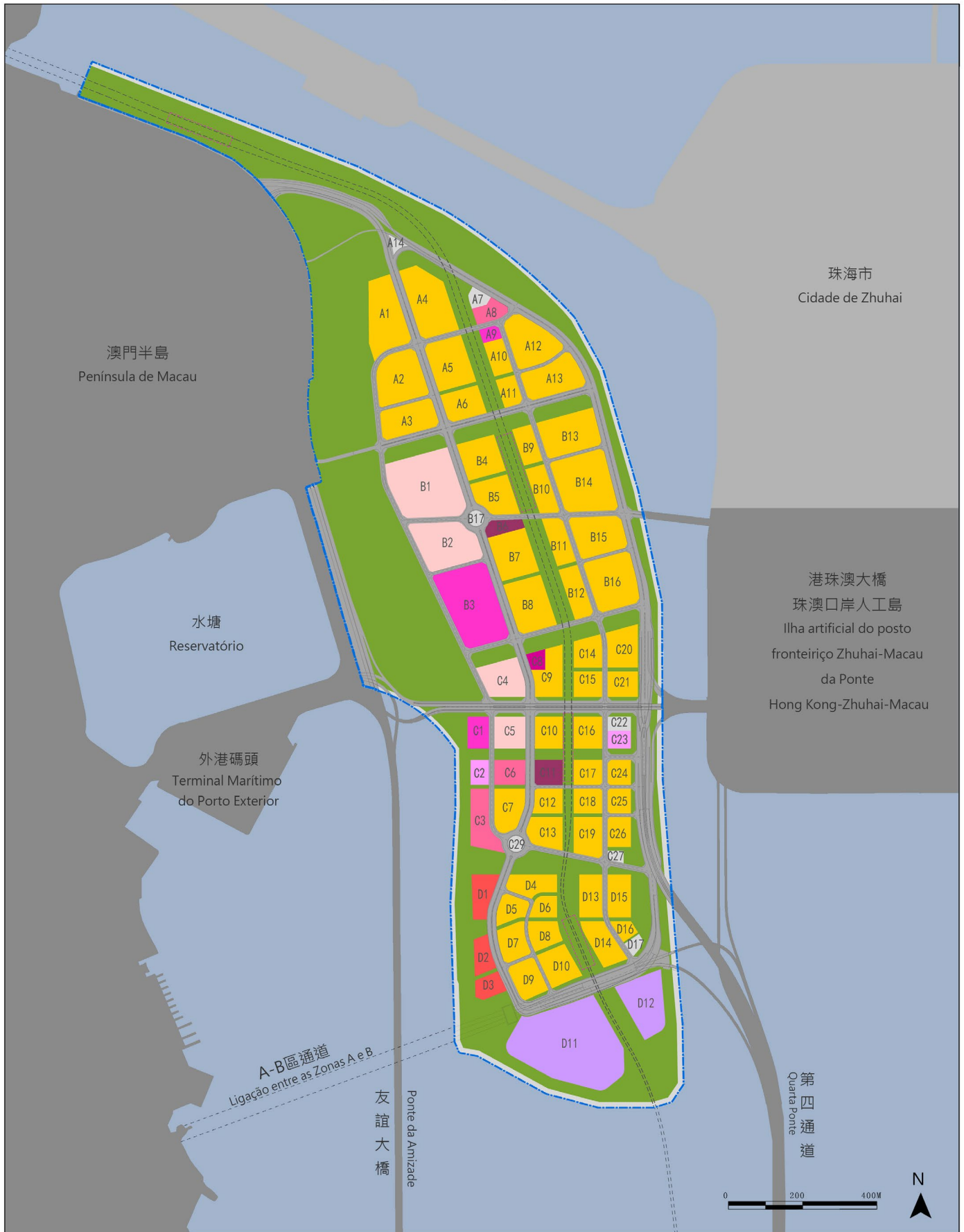
—— 規劃範圍界限  
 Limite da Área de Intervenção

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

□ 第83/2008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 (A fixação das cotas altimétricas máximas permitidas para a construção de edifícios nas zonas de imediações do Farol da Guia)



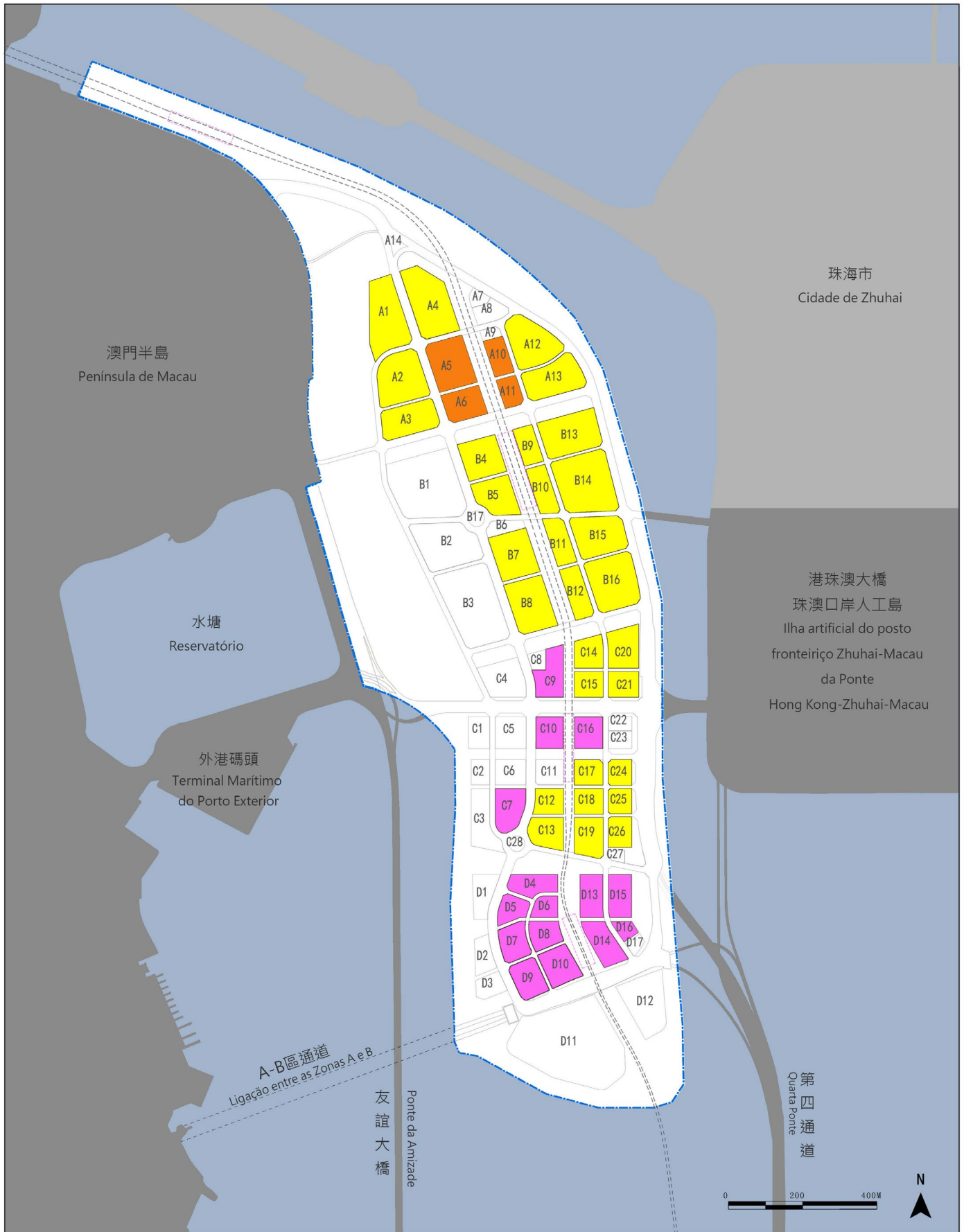
圖四 土地用途規劃圖  
 FIGURA IV Planta de finalidade dos solos  
 ( 詳規規章附件二圖三 )  
 (Figura III do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
 Legenda

- |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>規劃範圍界線<br/>Limite da Área de Intervenção</li> <li>教育設施用地<br/>Solos para equipamentos educativos</li> <li>基礎設施用地<br/>Solos para infra-estruturas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>H2 雜居住用地<br/>Solos de uso habitacional H2</li> <li>社會設施用地<br/>Solos para equipamentos sociais</li> <li>道路用地<br/>Solos para rodovias</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>C1 商業用地<br/>Solos de uso comercial C1</li> <li>康體設施用地<br/>Solos para equipamentos recreativos e desportivos</li> <li>綠地或公共開放空間用地<br/>Solos para zona verde ou de espaços públicos abertos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>文化設施用地<br/>Solos para equipamentos culturais</li> <li>衛生醫療設施用地<br/>Solos para equipamentos de saúde</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>政府機關設施用地<br/>Solos para equipamentos e instalações das entidades públicas</li> <li>市政設施用地<br/>Solos para instalações municipais</li> </ul> |
|---|---|---|---|---|

圖五 房屋佈局示意圖  
FIGURA V Planta de distribuição das habitações



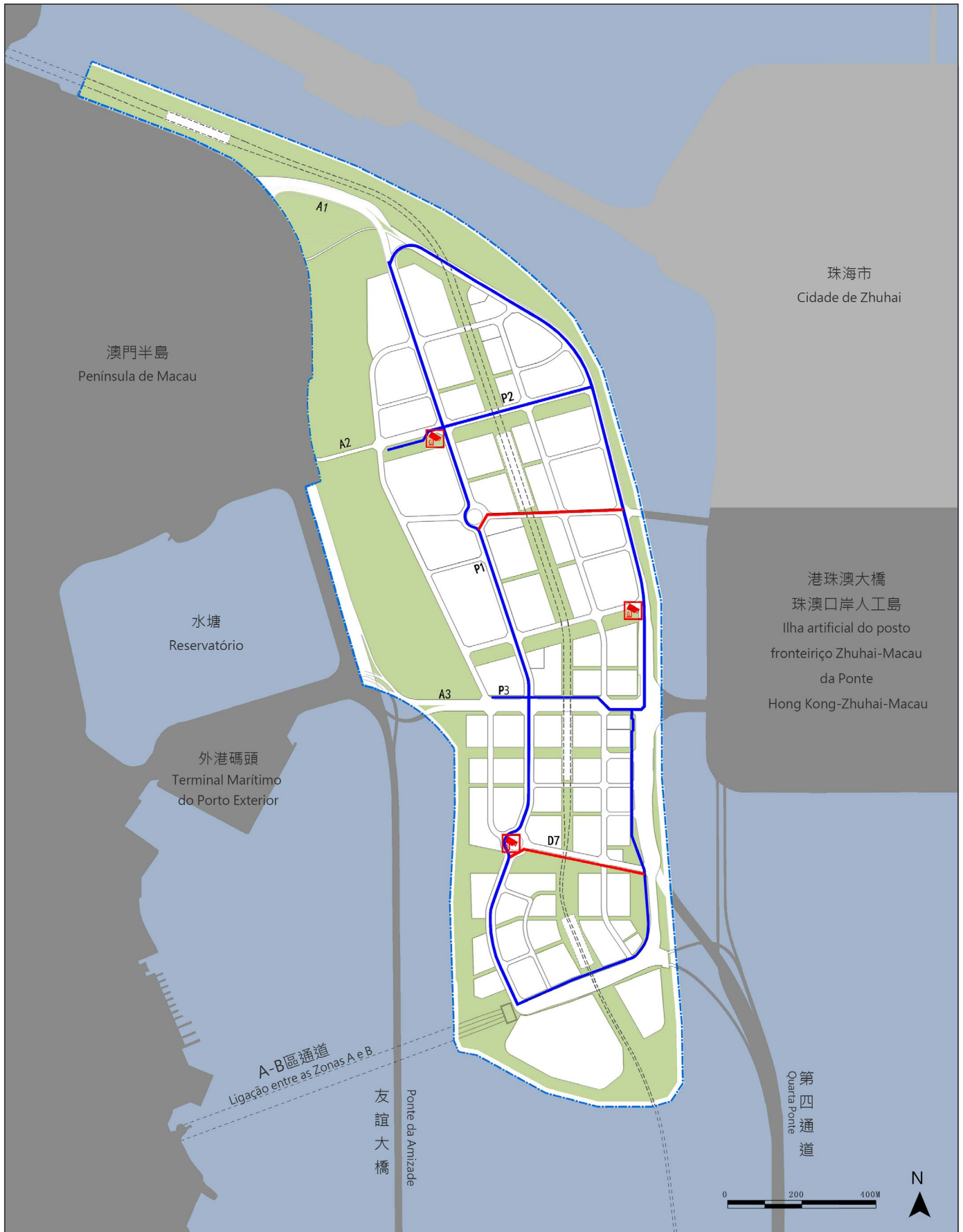
規劃範圍界線  
 Limite da Área de Intervenção

經屋·約24 000個單位  
 Cerca de 24 000 fracções destinadas à habitação económica

社屋·約4 000個單位  
 Cerca de 4 000 fracções destinadas à habitação social

其他·約4 000個單位  
 Cerca de 4 000 fracções destinadas a outros tipos de habitação

圖六 共同管道佈局示意圖  
FIGURA VI Planta esquemática das galerias técnicas



圖例  
Legenda

- -- 規劃範圍界線  
Limite da Área de Intervenção
- 控制中心  
Centros de controlo das galerias técnicas
- 單艙共同管道  
Galerias técnicas monolíticas
- 雙艙共同管道  
Galerias técnicas duplas



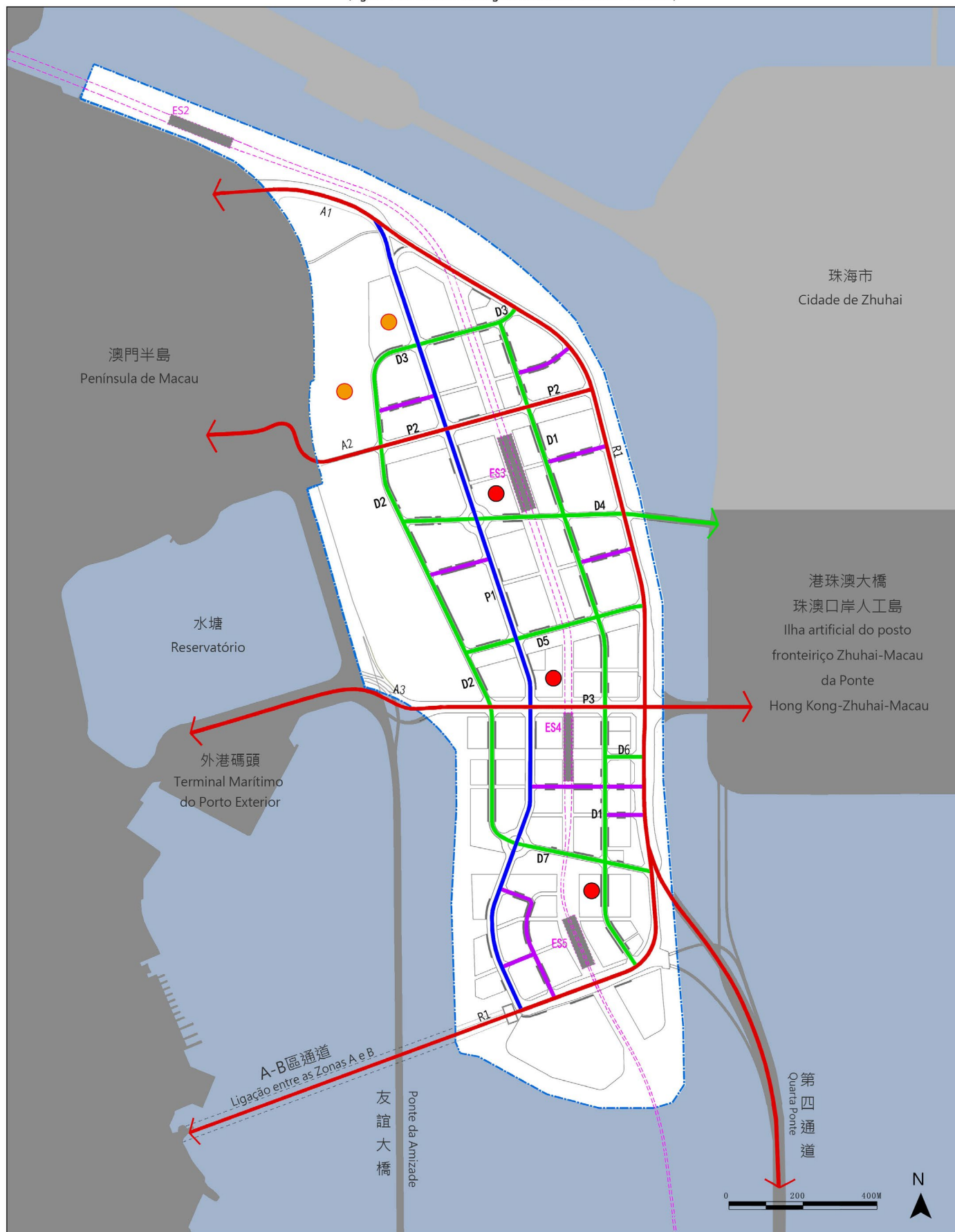
圖七 樓宇最大許可高度規劃圖  
 FIGURA VII Planta de altura máxima permitida dos edifícios  
 ( 詳規規章附件二圖四 )  
 (Figura IV do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
 Legenda

- 規劃範圍界線  
Limite da Área de Intervenção
- 建築高度控制 ( 米 )  
Controlo da altura de construções (m)
- 海拔高度控制 ( 米 )  
Controlo da altitude (N.M.M.) (m)
- A B 地塊  
Parcela

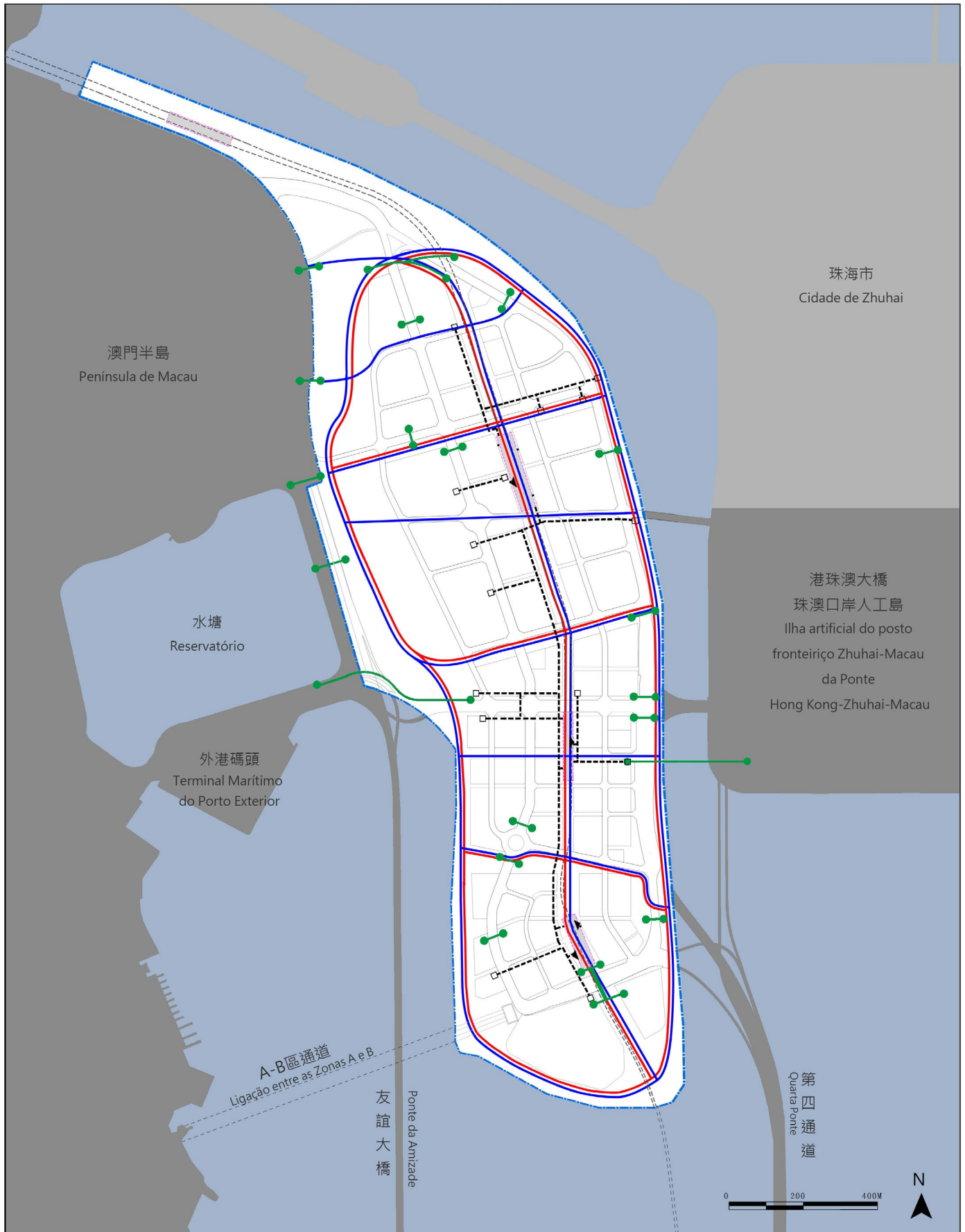
圖八 交通系統規劃圖  
 FIGURA VIII Planta de sistema de transportes  
 ( 詳規規章附件二圖五 )  
 (Figura V do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
 Legenda

- |   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| <span style="color: blue;">—</span> 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção   | <span style="color: red;">—</span> 跨區道路<br>Vias interzonais                               | <span style="color: blue;">—</span> 地區主要道路<br>Vias principais                         | <span style="color: green;">—</span> 地區次要道路<br>Vias secundárias  | <span style="color: purple;">—</span> 地區支路<br>Vias de acesso local |
| <span style="background-color: purple; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 輕軌站點<br>Estações do Metro Ligeiro | <span style="color: orange;">●</span> 巴士停泊調度中心<br>Parques de estacionamento de autocarros | <span style="color: red;">●</span> 公共交通換乘中心<br>Centros modais de transportes públicos | <span style="background-color: grey; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 車輛出入口通道優先許可範圍<br>Área permitida prioritariamente para a entrada e saída dos veículos |  |

圖九 慢行系統規劃圖  
 FIGURA IX Planta de sistema de mobilidade suave  
 (詳規規章附件二圖六)  
 (Figura VI do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)

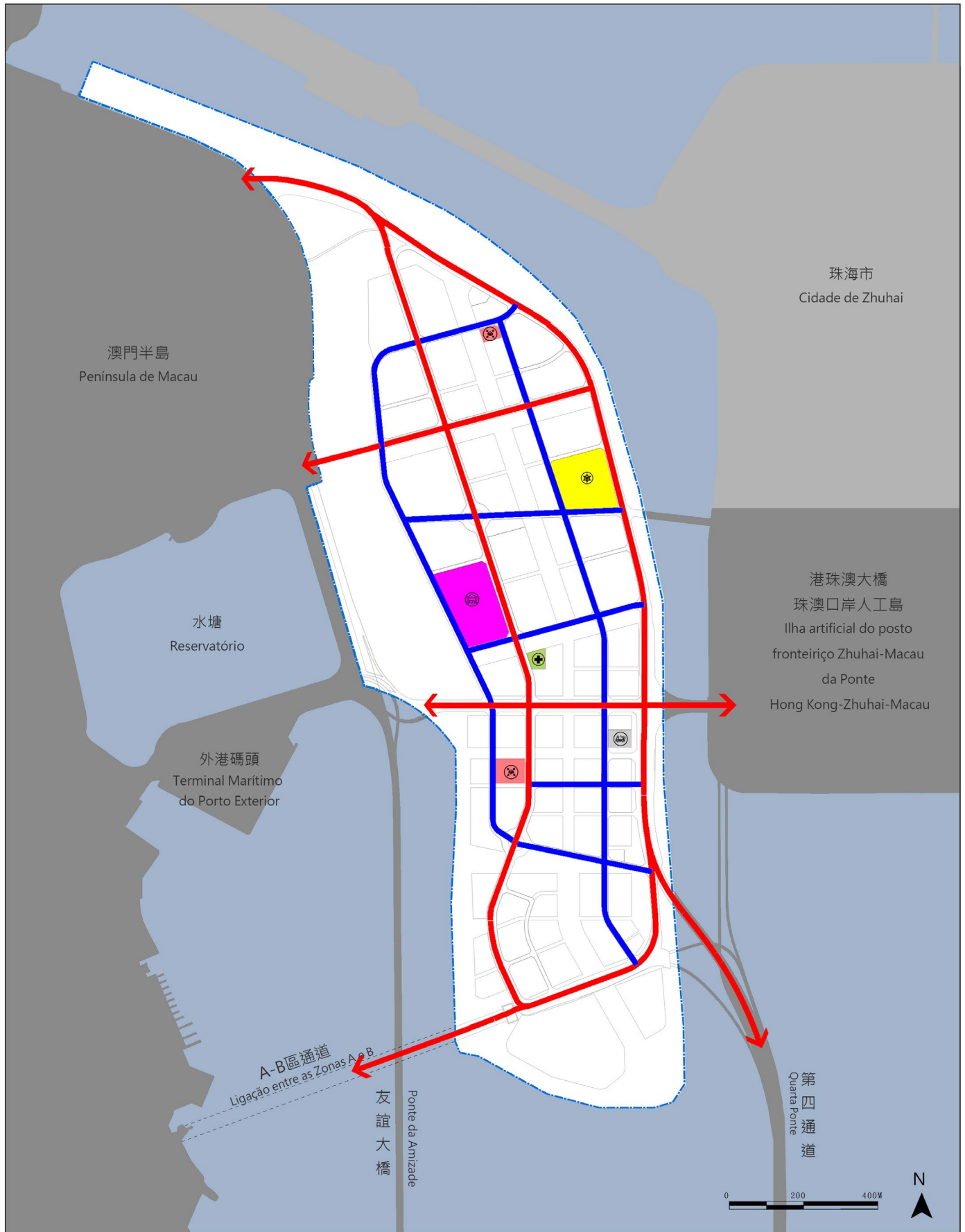


圖例  
 Legenda

- |   |                                     |  |   |
|---|-------------------------------------|--|---|
| —●— 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | ■ 輕軌站點<br>Estações do Metro Ligeiro | □--□ 地下通道<br>Acessos pedonais subterrâneos | ▲ 輕軌站出入口<br>Entrada e saída da estação do Metro Ligeiro |
| — 步行道<br>Acessos pedonais                   | — 單車徑<br>Ciclovias                  | ●— 行人天橋<br>Passagens superiores para peões |   |



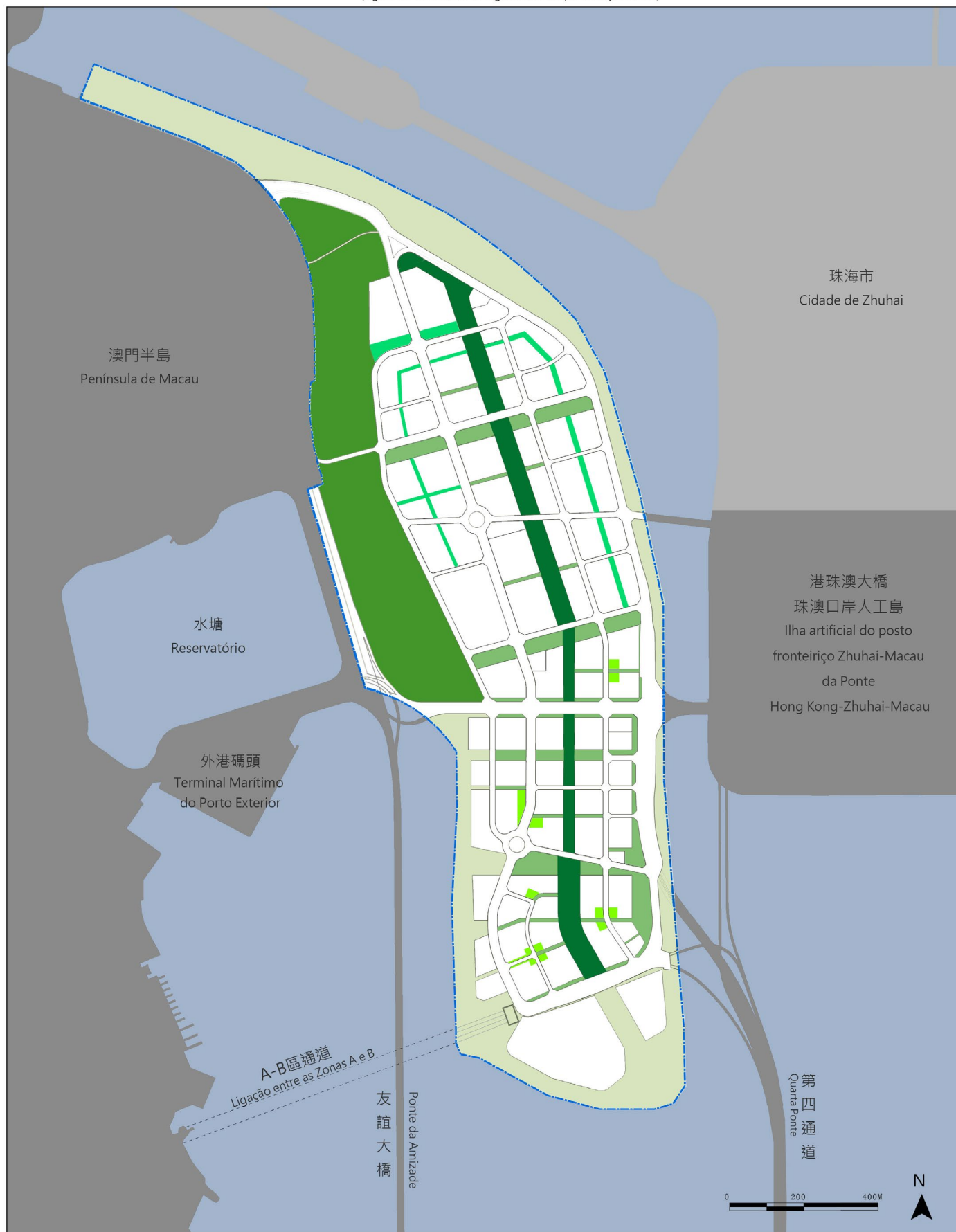
圖十 綜合防災規劃圖  
 FIGURA X Planta de prevenção global de desastres  
 ( 詳規規章附件二圖七 )  
 (Figura VII do Anexo II do Regulamento do Plano de Pormenor)



圖例  
 Legenda

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <span style="color: blue;">—</span> 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção   | <span style="color: red;">—</span> 主要緊急救援及避險通道<br>Caminhos de salvamento e de evacuação principais   | <span style="color: blue;">—</span> 次要緊急救援及避險通道<br>Caminhos de salvamento e de evacuação secundários  | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 警司處<br>Comissariado Policial da Polícia   |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 衛生中心<br>Centro de saúde | <span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 消防分站<br>Posto Operacional do Corpo de Bombeiros | <span style="background-color: magenta; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 救災物資倉庫<br>Armazém de materiais de socorro e salvamento | <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ⓜ</span> 核心避難場所/緊急避難據點<br>Abrigo central / Pontos de operações de evacuações de emergência |

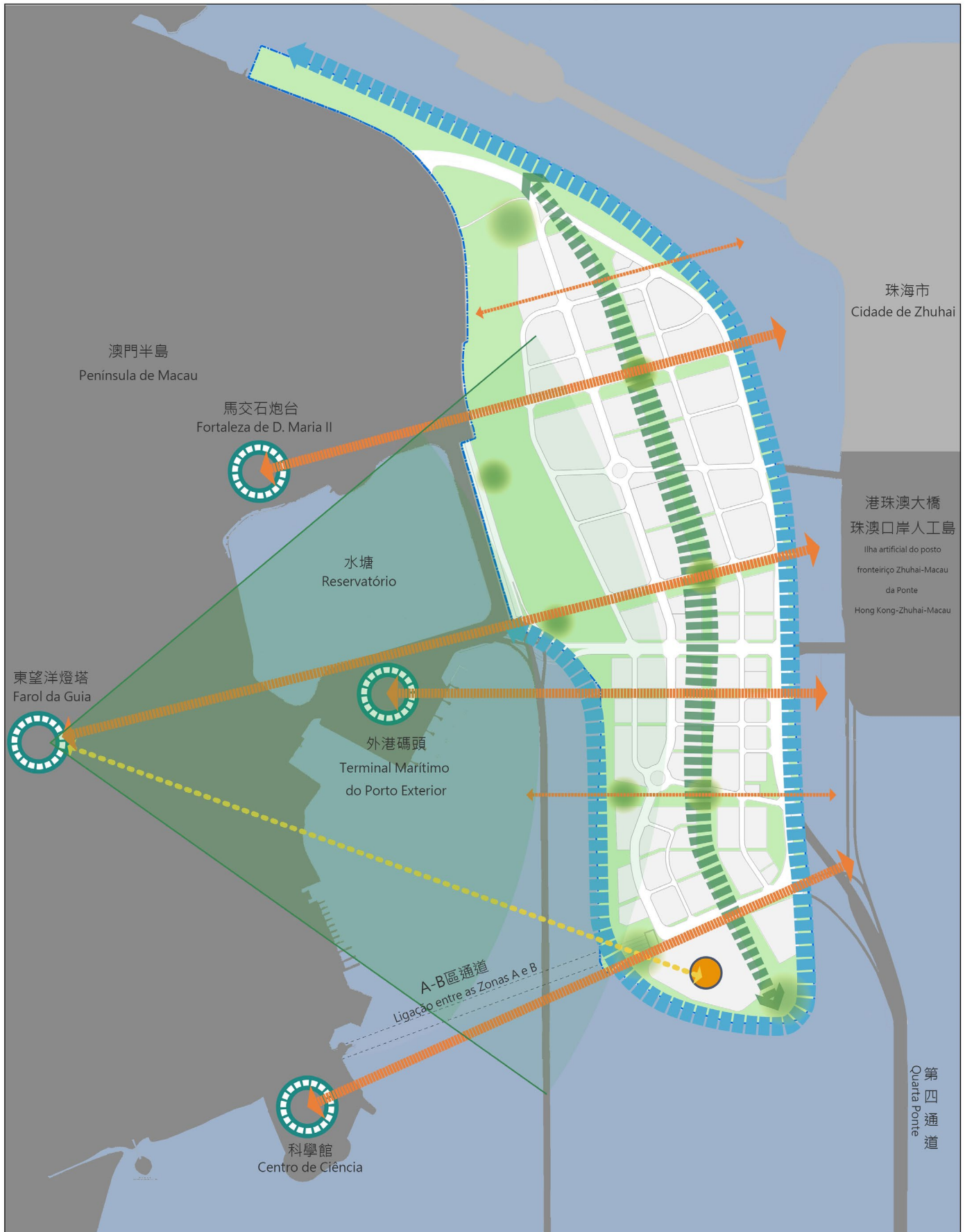
圖十一 綠網系統規劃圖  
 FIGURA XI Planta de sistema de rede verde  
 ( 詳規規章附件二圖八 )  
 (Figura VIII do Anexo II ao regulamento do plano de pormenor)



圖例  
 Legenda

- |   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <span style="color: blue;">—</span> 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | <span style="color: green;">■</span> 城市運動公園<br>Parque desportivo urbano  | <span style="color: green;">■</span> 中央綠廊<br>Corredor verde central | <span style="color: green;">■</span> 濱海綠廊<br>Corredor verde marginal | <span style="color: green;">■</span> 綠化廊道<br>Corredores de arborização |
| <span style="color: green;">■</span> 公共通廊<br>Passeio público                | <span style="color: green;">■</span> 綠地型集中開放空間<br>Espaços verdes abertos |   |  |  |

圖十二 景觀格局規劃圖  
 FIGURA XII Planta de panorâmica paisagística  
 ( 詳規規章附件二圖九 )  
 (Figura IX do Anexo II ao regulamento do plano de pormenor)

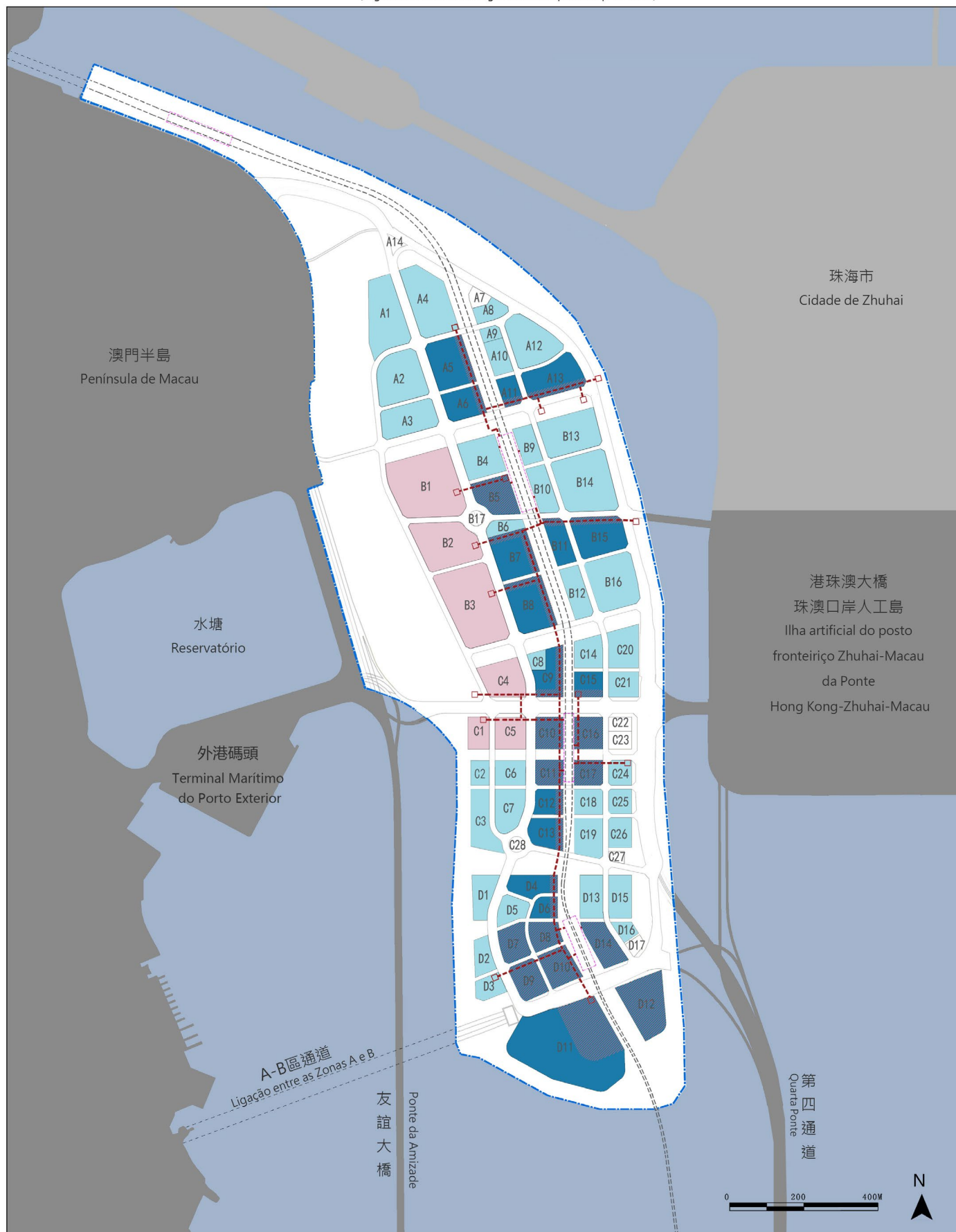


圖例  
 Legenda

- |   |   |   |                                  |                                      |
|---|---|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 山海視域<br>Vista de montanha e mar                     | 城海視廊<br>Corredor visual da paisagem de cidade e mar | 對景視廊<br>Corredor de vista oposta | 中軸景觀帶<br>Cintura de paisagem central |
| 海岸景觀帶<br>Cintura de paisagem costeira   | 門戶地標<br>Edificações simbólicas na entrada da cidade | 景觀節點<br>Local de interesse paisagístico             | 眺望點<br>Miradouro                 |                                      |



圖十三 地下空間規劃圖  
 FIGURA XIII Planta de espaço subterrâneo  
 ( 詳規規章附件二圖十 )  
 ( Figura X do Anexo II ao regulamento do plano de pormenor )



圖例  
 Legenda

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| — 規劃範圍界線<br>Limite da Área de Intervenção | 地下一般功能區<br>Espaços subterrâneos de funções gerais | 地下複合功能區<br>Espaços subterrâneos de funções mistas | 地下特定功能區<br>Espaços subterrâneos de funções específicas |
| 地下通道<br>Acessos subterrâneos              | 地下商業範圍示意<br>Área comercial subterrânea            |   |  |

表一 地段之建造條件和開發參數

地段	土地面積 (平方米)	最大許可地積比率	最大許可覆蓋率	樓宇最大許可高度	裙樓最大許可高度	塔樓最大許可覆蓋率
A1	17,585	5.3倍	50%	海拔105.0米	16米	25%
A2	15,849	6.9倍	70%	A：海拔90.0米 B：海拔105.0米	16米	25%
A3	11,668	6.5倍	65%	A：海拔90.0米 B：海拔105.0米	16米	25%
A4	18,699	7.5倍	55%	海拔115.0米	16米	25%
A5	13,675	9.4倍	70%	海拔110.0米	16米	30%
A6	8,115	9.7倍	70%	海拔110.0米	16米	30%
A7	2,208	4.5倍	100%	20.5米	不適用	不適用
A8	4,034	9倍	100%	海拔80.0米	不適用	不適用
A9	1,931	6.0倍	100%	50.0米	不適用	不適用
A10	4,960	10.6倍	75%	海拔110.0米	16米	35%
A11	4,067	10倍	75%	海拔110.0米	16米	30%
A12	14,266	6.4倍	60%	A：海拔105.0米 B：海拔95.0米	16米	25%
A13	13,232	7.2倍	70%	A：海拔105.0米 B：海拔95.0米	16米	25%
A14	944	1.5倍	100%	9.0米	不適用	不適用
B1	30,371	3.5倍	60%	A：31.5米 B：50.0米	不適用	不適用
B2	18,683	3.5倍	60%	A：31.5米 B：50.0米	不適用	不適用
B3	28,900	0.7倍	35%	31.5米	不適用	不適用
B4	10,698	11.9倍	85%	海拔107.0米	16米	60%
B5	9,682	10.5倍	80%	海拔104.0米	16米	30%
B6	3,459	6.7倍	100%	50.0米	不適用	不適用
B7	12,786	9.8倍	75%	海拔100.0米	16米	35%
B8	14,662	9.8倍	85%	海拔100.0米	16米	35%
B9	5,399	10.2倍	80%	海拔107.0米	16米	65%
B10	6,831	10.7倍	80%	海拔104.0米	16米	60%
B11	6,715	9.9倍	75%	海拔100.0米	16米	35%
B12	7,392	9.8倍	75%	海拔100.0米	16米	35%
B13	15,785	7.2倍	65%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米	25%
B14	22,368	7.5倍	65%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米	25%
B15	13,551	6.5倍	65%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米	25%
B16	17,227	6.7倍	65%	A：海拔100.0米 B：海拔90.0米	16米	25%
B17	1,409	1.0倍	100%	9.0米	不適用	不適用
C1	4,939	0.5倍	30%	20.5米	不適用	不適用
C2	3,365	3.5倍	70%	20.5米	不適用	不適用
C3	9,446	3.5倍	70%	20.5米	不適用	不適用
C4	10,436	3.5倍	60%	31.5米	不適用	不適用
C5	7,118	3.5倍	60%	31.5米	不適用	不適用
C6	5,573	7.0倍	100%	海拔80.0米	不適用	不適用
C7	8,439	6.7倍	55%	海拔90.0米	16米	25%
C8	2,213	6.0倍	100%	50.0米	不適用	不適用
C9	8,445	7.8倍	60%	海拔95.0米	16米	30%
C10	6,370	8.1倍	100%	海拔90.0米	16米	45%
C11	5,012	8.0倍	100%	50.0米	16米	不適用
C12	5,037	7.1倍	70%	海拔90.0米	16米	25%
C13	7,369	6.4倍	70%	海拔90.0米	16米	25%
C14	6,156	6.1倍	50%	海拔95.0米	16米	25%
C15	5,222	6.8倍	60%	海拔95.0米	16米	25%
C16	6,561	8.2倍	100%	海拔90.0米	16米	40%
C17	5,140	7.8倍	60%	海拔90.0米	16米	30%
C18	5,065	7.0倍	70%	海拔90.0米	16米	25%
C19	7,934	5.5倍	70%	A：海拔85.0米 B：海拔53.0米	16米	25%
C20	8,784	5.2倍	55%	海拔90.0米	16米	25%
C21	5,560	6.0倍	70%	海拔90.0米	16米	25%
C22	2,384	3.0倍	100%	20.5米	不適用	不適用
C23	2,974	3.0倍	100%	20.5米	不適用	不適用
C24	4,151	6.6倍	70%	海拔85.0米	16米	25%
C25	4,116	6.7倍	55%	海拔85.0米	16米	30%
C26	5,011	5.0倍	70%	海拔53.0米	12米	40%
C27	1,221	1.5倍	100%	9.0米	不適用	不適用
C28	1,409	1.0倍	100%	9.0米	不適用	不適用
D1	6,415	3.5倍	70%	20.5米	不適用	不適用
D2	4,557	3.5倍	70%	20.5米	不適用	不適用
D3	4,283	3.5倍	70%	20.5米	不適用	不適用
D4	6,844	4.3倍	65%	海拔53.0米	12米	30%
D5	5,048	4.3倍	55%	海拔53.0米	12米	30%
D6	3,749	3.9倍	50%	海拔53.0米	12米	30%
D7	6,909	3.9倍	60%	海拔53.0米	12米	不適用
D8	5,709	4.1倍	60%	海拔53.0米	12米	不適用
D9	7,508	4.0倍	60%	海拔53.0米	12米	不適用
D10	8,232	4.2倍	60%	海拔53.0米	12米	不適用
D11	53,558	2.5倍	60%	20.5米	不適用	不適用
D12	15,592	2.5倍	60%	20.5米	不適用	不適用
D13	7,112	4.9倍	70%	海拔53.0米	12米	40%
D14	8,304	4.6倍	60%	海拔53.0米	12米	25%
D15	7,194	3.8倍	65%	海拔53.0米	12米	30%
D16	2,468	3.4倍	65%	海拔53.0米	12米	25%
D17	1,600	3.0倍	100%	20.5米	不適用	不適用

註：樓宇最大許可高度以海拔標示的地段須包括天面上所有設施。

表二 用以計算地段樓宇最大許可高度之街寬的參數表

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬(米)	街影面積(平方米)	補償面積(平方米)
A1	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	2,480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	2,866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	1,679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	1,652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	1,760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	2,510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	1,109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	1,717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	1,683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	1,022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	1,096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街及B街之間的補償面積: 221平方米
	南面之新開道路 (B街)	22米	550平方米	B街及C街之間的補償面積: 115平方米
	西面之公共綠化區 (C街)	22米	866平方米	C街及D街之間的補償面積: 58平方米
	北面之公共綠化行人區 (D街)	10.0米	262平方米	D街及A街之間的補償面積: 36平方米
A12	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1,954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	1,262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	1,697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(米)	街影面積(平方米)	補償面積(平方米)
B1	馬萬祺博士大馬路 (A街)	26.0米	2,174平方米	A街及B街之間的補償面積：70平方米
	東南面之新開道路 (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	1,123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	1,173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	2,246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	835平方米	A街及B街之間的補償面積：158平方米
	南面之新開道路 (B街)	10.0米	709平方米	B街及C街之間的補償面積：67平方米
	西面之新開道路 (C街)	15.0米	1,046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	1,018平方米	D街及E街之間的補償面積：24平方米
	東北面之新開道路 (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	2,754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	1,606平方米	C街及D街之間的補償面積：99平方米
	北面之新開道路 (D街)	10.0米	699平方米	D街及A街之間的補償面積：134平方米
B4	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1,337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	1,337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	1,354平方米	D街及A街之間的補償面積：160平方米
B5	東面之綠化區 (A街)	26.0米	1,461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
	西南面之道路 (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
B6	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
	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
	西北面之新開道路 (C街)	13.0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
B7	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1,598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
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1,598平方米	不適用
B8	東面之公共綠化區 (A街)	26.0米	1,840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
	西面之新開道路 (C街)	26.0米	1,818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
B9	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
	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
B10	東面之新開道路 (A街)	15.0米	1,034平方米	A街及B街之間的補償面積：62平方米
	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
B11	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
	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	1,011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
B12	東面之新開道路 (A街)	15.0米	1,036平方米	A街及B街之間的補償面積：152平方米
	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	1,062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
B13	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1,224平方米	A街及B街之間的補償面積：137平方米
	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	1,895平方米	D街及A街之間的補償面積：147平方米

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬(米)	街影面積(平方米)	補償面積(平方米)
B14	東面之新開道路 (A街)	24.0米	2,006平方米	A街及B街之間的補償面積：273平方米
	豚城大馬路 (B街)	15.0米	1,009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	1,026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
B15	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1,022平方米	A街及B街之間的補償面積：137平方米
	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
B16	東面之新開道路 (A街)	24.0米	1,680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	1,027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)	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
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	1,463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	2,535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	3,028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	1,103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	1,242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	2,179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	1,243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	1,467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	3,741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	1,954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	1,278平方米	不適用

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬(米)	街影面積(平方米)	補償面積(平方米)
C10	東面之公共綠化區(A街)	53.0米	2,276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	1,115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	1,103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	1,954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	1,013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	1,119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	1,173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
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	2,019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	1,811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	1,146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	2,276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	2,019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	1,013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	1,146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	2,537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	1,935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	1,572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	2,150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



地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬(米)	街影面積(平方米)	補償面積(平方米)
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)	47.0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
	北面之公共綠化行人區(C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
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	1,642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	1,251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

地段編號	名稱	計算樓宇高度的街寬(米)	街影面積(平方米)	補償面積(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	1,236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	1,655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	1,337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	2,792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	2,544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	1,985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	4,224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
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













# 提交您的意見

我們誠邀您在 2022 年 12 月 5 日或之前填寫本次諮詢的意見表格，並透過親臨、郵寄、傳真、電郵或網上填寫方式，提交予土地工務局。

親臨及郵寄：	澳門馬交石炮台馬路 33 號土地工務局
傳真：	(853) 2834 0019
電郵：	uopge2@dsscu.gov.mo
專題網頁：	<a href="https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/sites/uopge2">https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/sites/uopge2</a>
公眾諮詢會報名及意見表填寫：	<a href="https://survey.dsscu.gov.mo">https://survey.dsscu.gov.mo</a>
查詢電話：	(853) 8590 3800



專題網頁



公眾諮詢會報名  
及意見表填寫

