

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號

PROPOSTA N.º

0228/DPU/2025

檔案編號

PROCESSO N.º

86A022

位 置
LOCALIZAÇÃO

青洲河邊馬路 1188-1244 號及青洲新馬路 78-112 號

Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1188-1244 e Estrada Nova da Ilha Verde n.ºs 78-112

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 1 / 7 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/5

土地工務局
DSSCU

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE

ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草 案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利

A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

比例 ESCALA 1:1000



圖例:

LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
- 計劃之公共街道 Via pública projectada



區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º

0228/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

86A022

位置
LOCALIZAÇÃO

青洲河邊馬路 1188-1244 號及青洲新馬路 78-112 號
Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1188-1244 e Estrada Nova da Ilha Verde n.ºs 78-112

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU



1 / 7 / 2025

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/5

土地工務局
DSSCU

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草案
PROJECTO

此地段屬於青洲都市化整治計劃
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano de
Ordenamento Urbanístico - Ilha Verde

用途：H2 類居住用地。
Finalidade : Solos de uso habitacional H2.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
青洲河邊馬路 (A 街)	10.0 米	不允許	290 平方米
南面之公共綠化區 (B 街)	13.6 米	不允許	99 平方米
青洲新馬路 (C 街)	13.6 米	不允許	343 平方米
西北面之新開道路 (D 街)	10.1 米	不允許	173 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：24 平方米。 B 街及 C 街之間的補償面積：46 平方米。 C 街及 D 街之間的補償面積：55 平方米。 D 街及 A 街之間的補償面積：71 平方米。			

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em ocupação vertical, a largura das vias e as áreas de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A)	10,0 m	Não se admite	290 m²
Zona verde pública no Sul (Rua B)	13,6 m	Não se admite	99 m²
Estrada Nova da Ilha Verde (Rua C)	13,6 m	Não se admite	343 m²
Nova via no Noroeste (Rua D)	10,1 m	Não se admite	173 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 24 m². Bónus entre a Rua B e a Rua C: 46 m². Bónus entre a Rua C e a Rua D: 55 m². Bónus entre a Rua D e a Rua A: 71 m².			

樓宇最大許可高度：50.0 米。
Altura máxima permitida do edifício: 50,0 m.

最大許可地積比率：8.0 倍。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 8,0.

最大許可覆蓋率：80%。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 80%.

重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之 25%。
O numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0228/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	86A022
位 置 LOCALIZAÇÃO	青洲河邊馬路 1188-1244 號及青洲新馬路 78-112 號 Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1188-1244 e Estrada Nova da Ilha Verde n.ºs 78-112				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 1 / 7 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

土地工務局
DSSCU

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE

ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草 案
PROJECTO

必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。
Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。裙樓頂層應作綠化處理，面積應不少於露天面積的百分之五十。
Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.

於建築物外牆安裝冷氣機應預留方案以收集產生的水並防止滴水到公共道路上；如安裝在臨街立面上，應作遮擋。

A instalação de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificações deve prever soluções para captar a água produzida e impedir o gotejamento na via pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.

在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引。
Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號

PROPOSTA N.º 0228/DPU/2025

檔案編號

PROCESSO N.º 86A022

位 置
LOCALIZAÇÃO

青洲河邊馬路 1188-1244 號及青洲新馬路 78-112 號

Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1188-1244 e Estrada Nova da Ilha Verde n.ºs 78-112

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

1 / 7 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/5

土地工務局
DSSCU

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE

ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草 案
PROJECTO

圖例：

LEGENDAS:



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da Estado.



為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。

A fim de obedecer às exigências da re formação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。

A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.



地面層須按圖示退縮至少 3 米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於 4.5 米：

- 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。

- 公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。

Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 3 m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada/ passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 4,5 m:

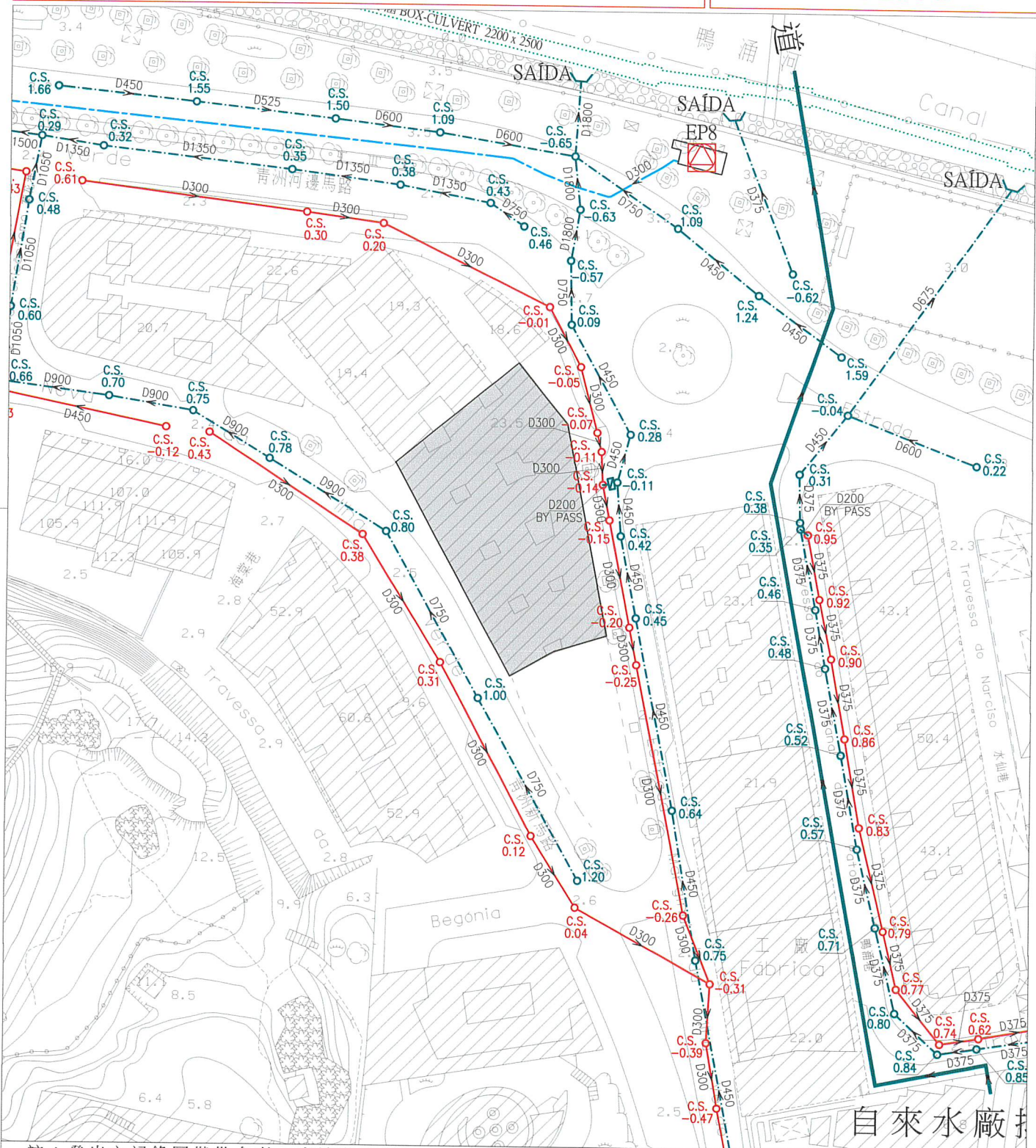
- A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa.

- A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa.

166 1 / 7 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

草案 PROJECTO



註：發出之記錄圖僅供參考，申請者應作實地核實。
Nota: O cadastro emitido é só para referência, o requerente tem responsabilidade de verificar no local.

比例 Escala: 1 : 1000

圖例	雨水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT	合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO	雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL	泵房 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA	漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE	沙井 CAIXA DE VISITA
	雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL	放流管 EMISSARIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA