



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
1/9

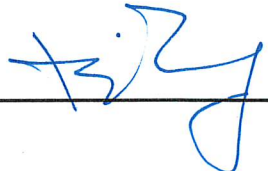
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



1 / 7 / 2025



檔案編號 Processo N.º : 86A022

地段位置：青洲河邊馬路 1188-1244 號及青洲新馬路 78-112 號 - 澳門

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

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

序號 N.º	項目 Item	內容 Conteúdo	附件 Anexo
1	土地性質 Natureza do terreno	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	1222 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 12/SOPT/2011 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 12/SOPT/2011	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	有 (Tem) 編號(N.º) : 86A022 日期(Data) : 2016.07.06	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	沒有 (Não tem)	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	否 (Não)	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
2/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

序號 N.º	項目 Item	規劃條件 Condições Urbanísticas	說明 Explicação
1	用途 Finalidade	用途：H2 類居住用地 Finalidade: Solos de uso habitacional H2.	根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
2	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	用以計算該樓宇高度之街寬如下： · 青洲河邊馬路(A 街):10.0 米。 · 南面之公共綠化區 (B 街):13.6 米。 · 青洲新馬路 (C 街):13.6 米 · 西北面之新開道路(D 街):10.1 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A) : 10,0m. · Zona verde pública no Sul (Rua B): 13,6m. · Estrada Nova da Ilha Verde (Rua C) : 13,6m. · Nova via no Noroeste (Rua D):10,1m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
3	計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： · 青洲河邊馬路 (A 街): 290 平方米。 · 南面之公共綠化區(B 街): 99 平方米。 · 青洲新馬路 (C 街): 343 平方米。 · 西北面之新開道路(D 街):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, as áreas de sombra projectada são as seguintes :	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025

3/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			· Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A): 290 m². · Zona verde pública no Sul (Rua B): 99 m². · Estrada Nova da Ilha Verde (Rua C): 343 m² · Nova via no Noroeste (Rua D): 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	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度: 50 米。 Altura máxima permitida do edifício : 50,0m.	根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率: 8.0 倍 Índice de utilização do solo máximo permitido: 8,0	根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率: 80% Índice de ocupação do solo máximo permitido : 80%.	根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1222 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 1221.58 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno /	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。	· 土地歸還之面積: 299.62 m² - Área do terreno a reverter:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Cedência de terreno	Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da Estado.	299,62 m ² · 根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	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 reforma do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	· 土地取得之面積：384.44 m ² Área do terreno a adquirir: 384,44 m ² · 根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1306.4 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	1. 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 número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação. 2. 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.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			3. 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.	3. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.
8.2	裙樓 Pódio		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 descobe.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引之附件。 Nos termos do Anexo da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical		不允許垂直佔用 Não é permitida ocupação vertical	根據青洲都市化整治計劃研究。 Conforme o Estudo Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde.
8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado		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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico		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	參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025

6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.	
9	-----	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
10	-----	公共地役 Servidão pública	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 .	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
7/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 Não tem



al

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
8/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(13/02/2025)



A





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

sl

規劃條件圖草案說明

0228/PCU/2025
9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B



C



區域 ZONA 澳門 Macau

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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

06 JUL 2016

土地工務運輸局
DSSOPT

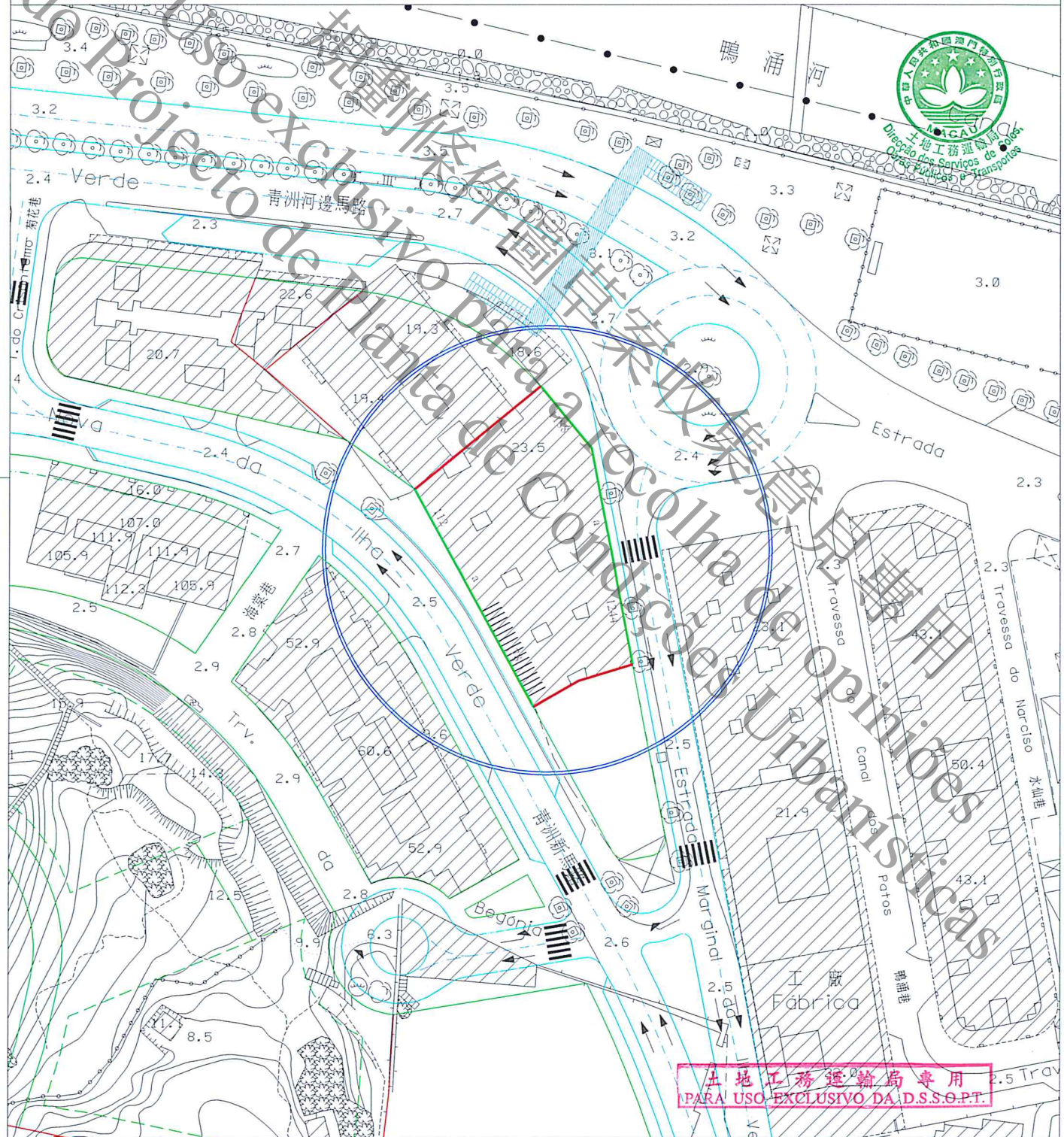
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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
—— 將來地界 Limite futuro do terreno

—— 計劃之公共街道 Via pública projectada



車輛出入口通道最大寬度為8.00米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para
veículos automóveis é de 8,00m



區域 ZONA 澳門 Macau

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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

06/JUL/2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局
DSSOPT

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

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: 非工業。

Finalidade: Não industrial.

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第 88 條。

Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGPU.

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	15.4 米	不允許	422 平方米
青洲新馬路	15.0 米	不允許	326 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	15,4 m	Não se admite	422 m²
Estrada Nova da Ilha Verde	15,0 m	Não se admite	326 m²

樓宇最大許可高度: 60.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 60,0m.

最大許可地積比率: 8.5 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 8,5.

最大許可覆蓋率: 100%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 100%.

“A”及“MA”級之建築物，除了遵守於 1989 年 6 月 26 日發出之第 42/89/M 號法令外，尚須提供摩托車車位，其數量不可少於法定之輕型汽車車位的 25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

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.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。

A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域
ZONA 澳門 Macau

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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

C-2A

06 JUL 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務運輸局
DSSOPT

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



裙樓最大許可高度：11.5 米。

Altura máxima permitida do pódio : 11,5 m.

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，而露天部分必須作綠化設計，植物種植面積不應少於露天面積的 50%。

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer ; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área estinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta .

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，則須作遮擋裝飾）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos) .

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

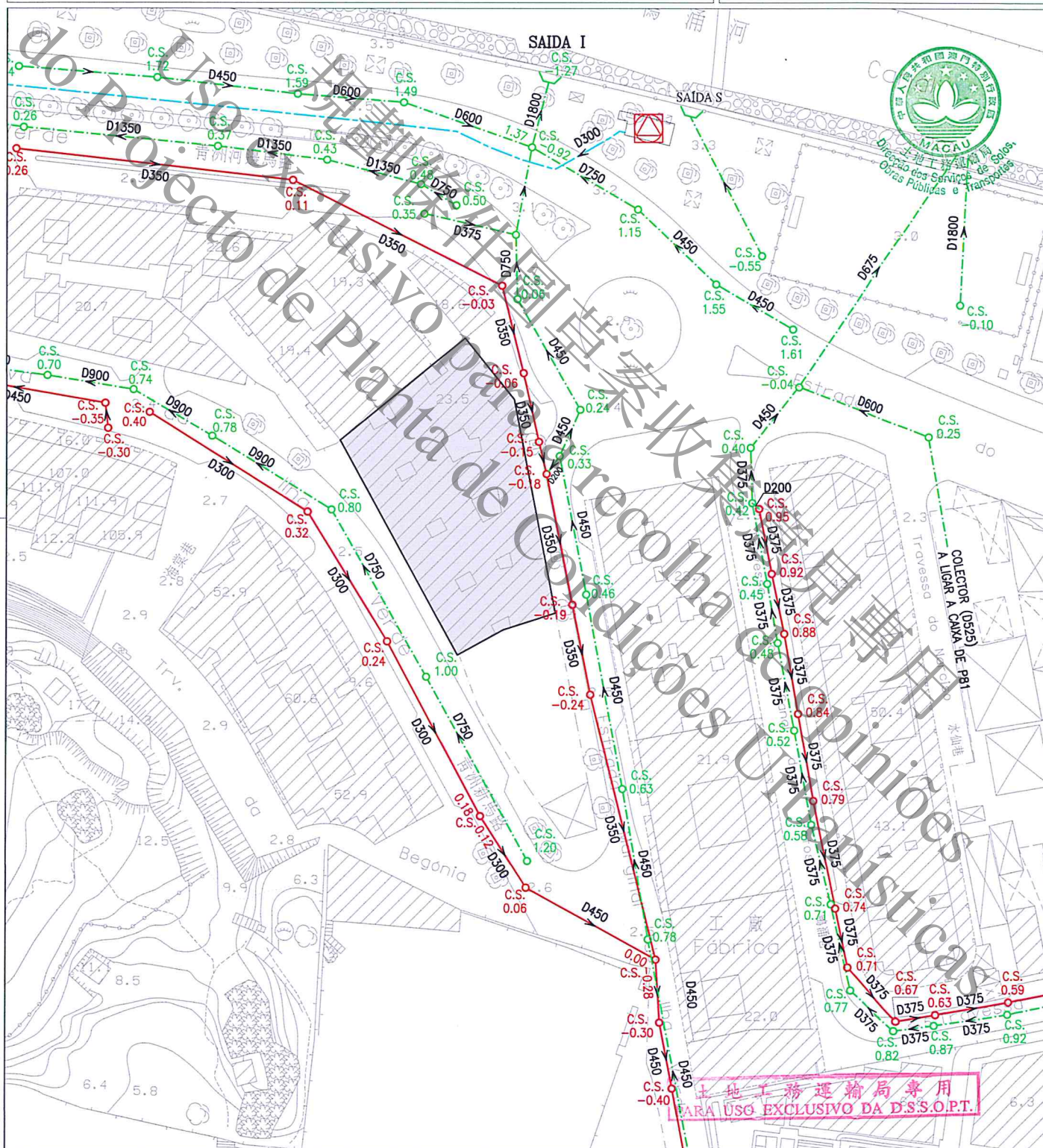
Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT .

在工程計劃草案階段須聽取民政總署及環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto deverão ser ouvidos os pareceres de IACM e DSPA .

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



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 ESTACÃO 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