



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

0532/PCU/2025
1/6


Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



11/11/2025



檔案編號 Processo N.º : 2014A091

地段位置：位於鄰近青洲河邊馬路之土地- 澳門

Localização : Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde - 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 | 私有土地 (Terreno de propriedade privada) | |
| 2 | 土地面積 Área do terreno | 103 m ² | |
| 3 | 批地合同 Contrato de concessão | 沒有 (Não tem) | |
| 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) : 2014A091 日期(Data): 06/07/2016 | 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 |



規劃條件圖草案說明

0532/PCU/2025
 2/6

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： · 西面之新開道路:10.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Nova via no Oeste :10,0m | 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.) | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 4 | 樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício | 樓宇最大許可高度: 20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m. | 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |
| 5 | 最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido | 最大許可地積比率：無限制 Índice de utilização do solo máximo permitido: Sem restrições | 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |
| 6 | 最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido | 最大許可覆蓋率：無限制 Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições | 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |
| 7 | 土地重整 Reformações do terreno | | |
| 7.1 | 原土地面積 Área do terreno inicial | | 1. 103 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. 103.25 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) |



規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | |
|-----|---|--|---|
| 7.2 | 土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência 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。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da Estado. | · 土地讓與之面積：4.1 m ² Área do terreno a ceder : 4,1 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 reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa. | · 土地取得之面積：48.0 m ² Área do terreno a adquirir: 48,0 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 | | 147.15 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 | 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. |
| 8.2 | 凸出物 Saliências | 用以計算凸出物之街寬如下： · 西面之新開道路：10.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Nova via no Oeste :10,0m. | 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. |
| 8.3 | 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. |



規劃條件圖草案說明

0532/PCU/2025
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|----|-------|---|---|---|
| 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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3) | 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 | 1. 在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取消防局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do CB. | 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. |



Handwritten signature

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

0532/PCU/2025
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|----|-------|---|---|---------------|
| | | | 2. 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 . | |
| 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 |



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

al

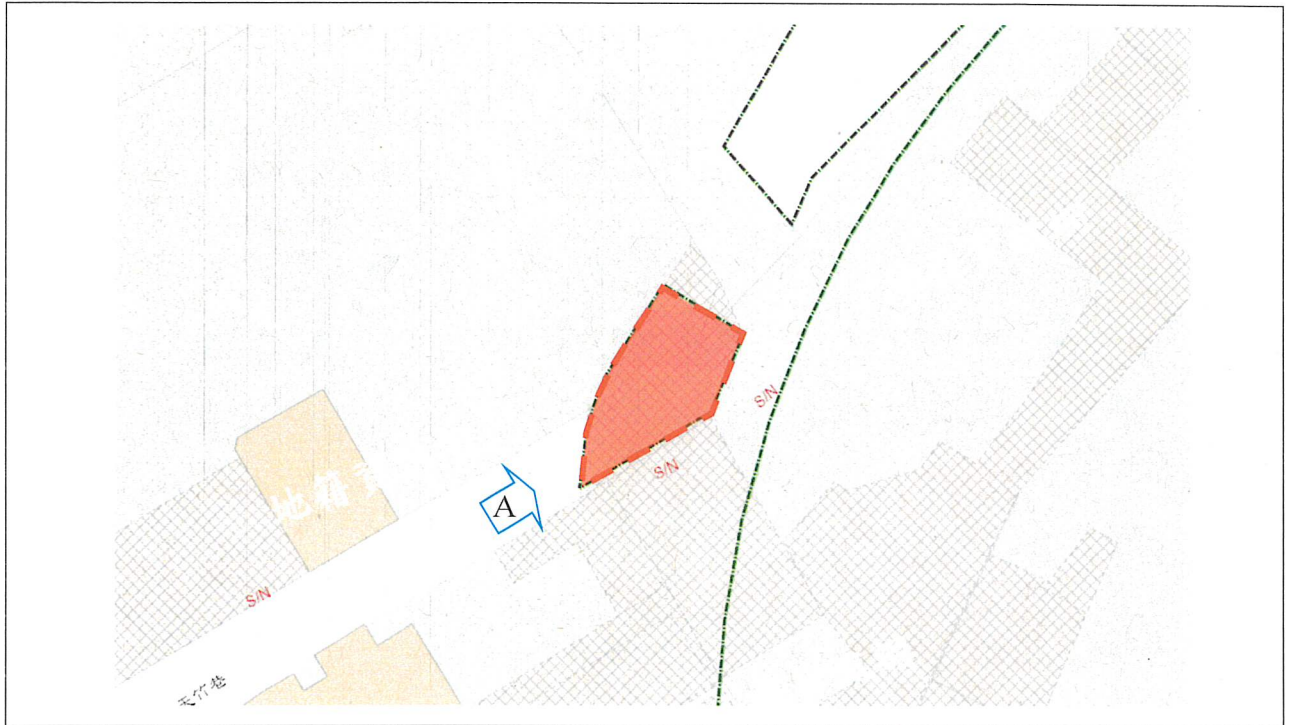
規劃條件圖草案說明

0532/PCU/2025
 6/6

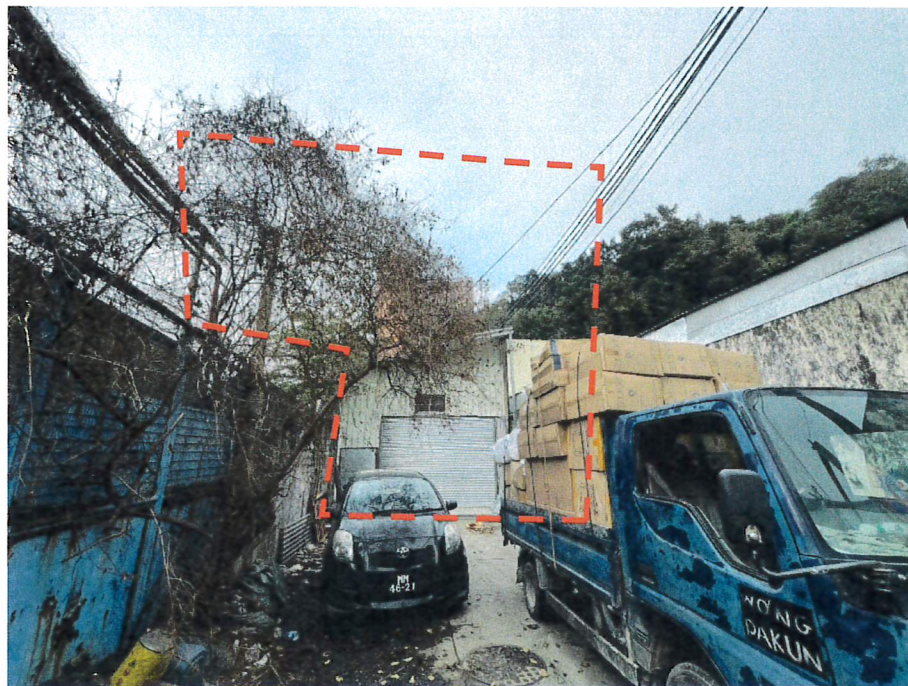
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(16/07/2025)



A



100% 環保再生紙 · Papel reciclado

Handwritten mark

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2014A091

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

06 JUL 2016

土地工務運輸局 DSSOPT

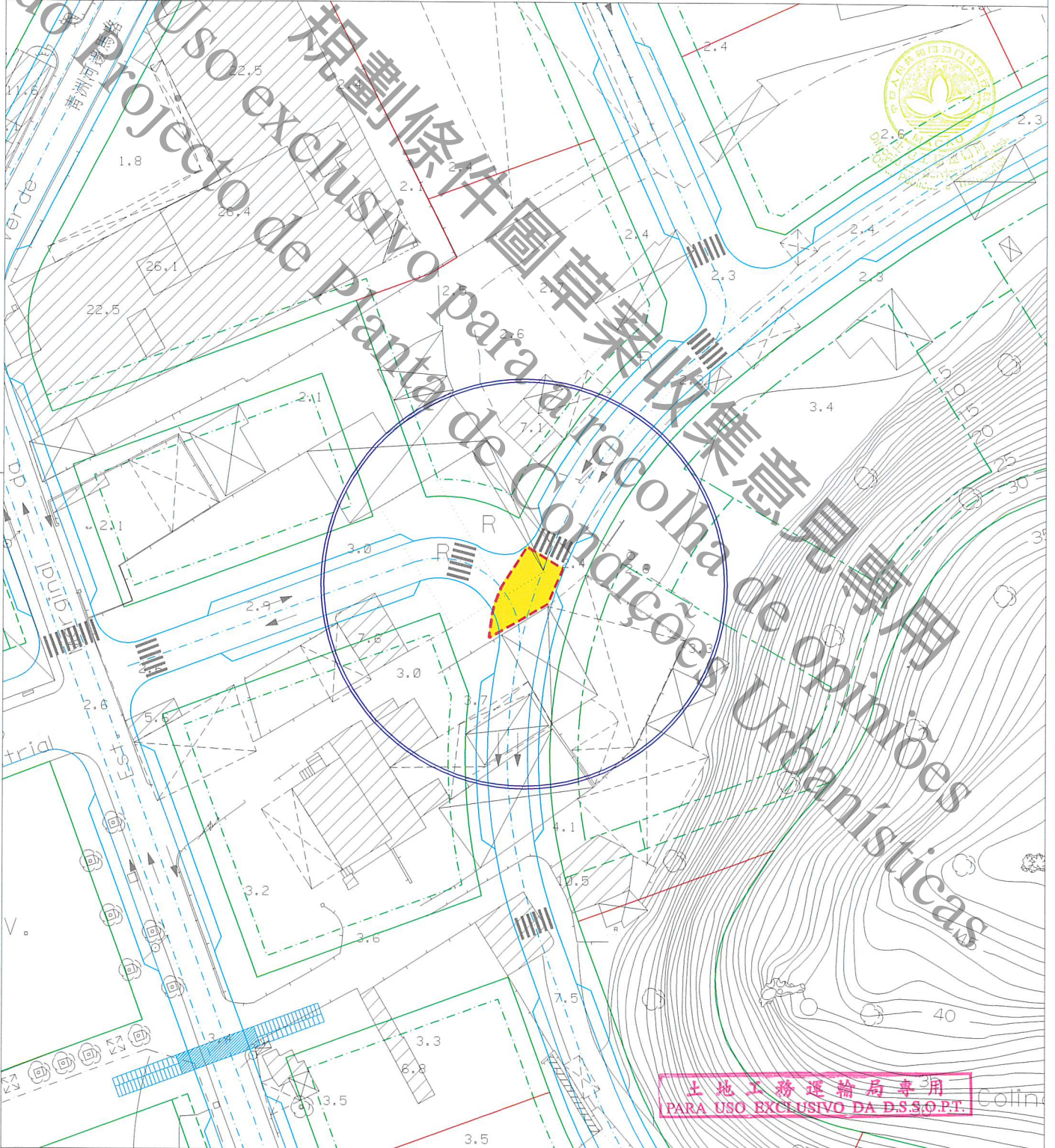
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

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:

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

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



106206/16



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2014A091

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

[Signature] 06 JUL 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

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：公共道路。
Finalidade : Via pública .

圖例：
LEGENDA :



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM .

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

Use exclusivo para a recolha de opiniões
do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

