

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0559/DPU/2025

檔案編號 PROCESSO N.º 2022A015

位置 LOCALIZAÇÃO 長壽大馬路49-51號, 祐漢新村第二街50-52號及祐漢新村第三街1-4號
Avenida da Longevidade n.ºs 49-51, Rua Dois do Bairro Iao Hon n.ºs 50-52 e Rua Três do Bairro Iao Hon n.ºs 1-4

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 26/2/2026

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.º12/2013

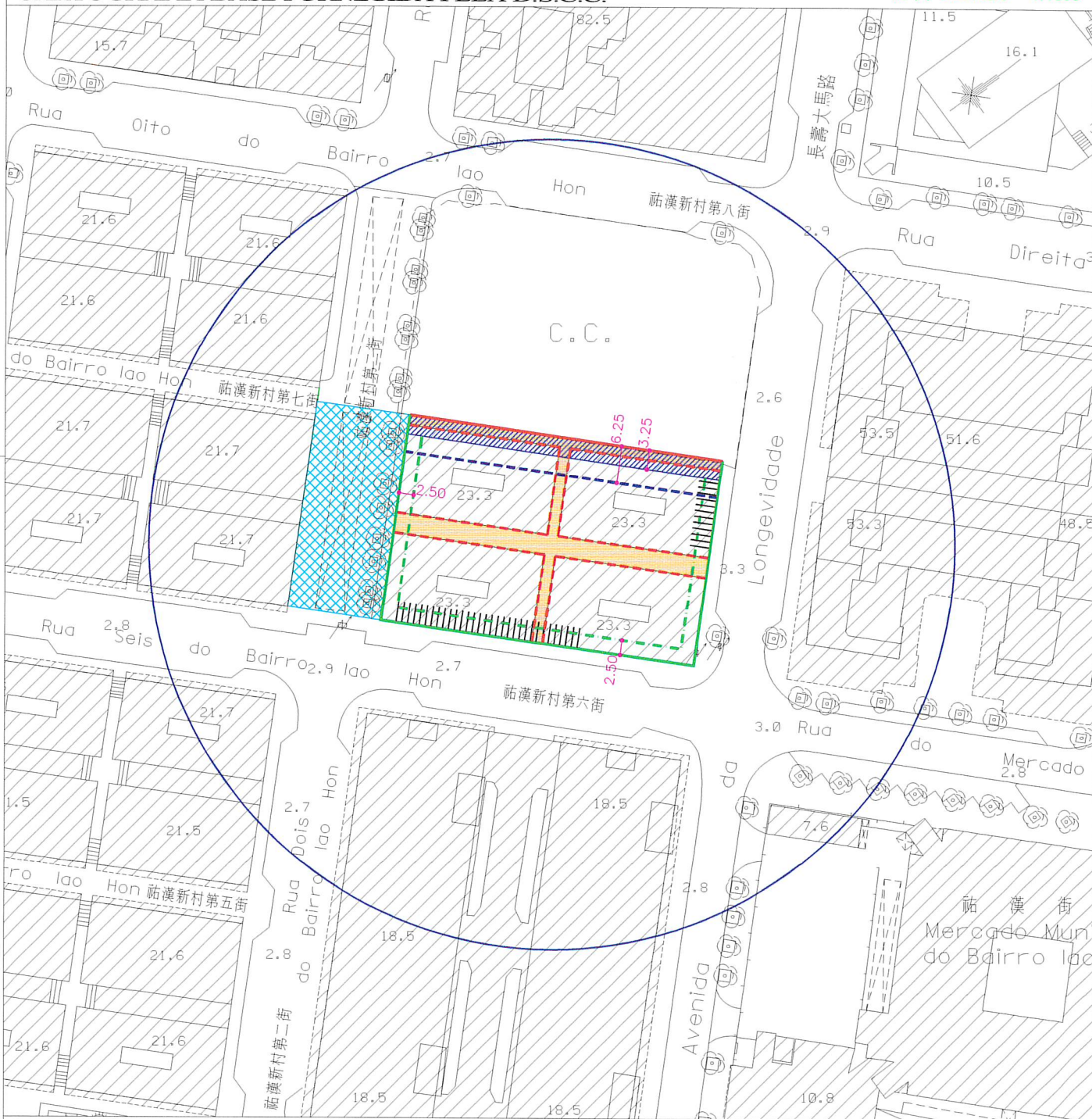
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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
 - 將來地界 Limite futuro do terreno



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0559/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2022A015

位置 LOCALIZAÇÃO 長壽大馬路49-51號, 祐漢新村第二街50-52號及祐漢新村第三街1-4號
Avenida da Longevidade n.ºs 49-51, Rua Dois do Bairro Iao Hon n.ºs 50-52 e Rua Três do Bairro Iao Hon n.ºs 1-4

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 26 / 2 / 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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.º12/2013

草案
PROJECTO

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
祐漢新村第二街(A街)	16.0米	不允許	281平方米
祐漢新村第六街(B街)	16.0米	不允許	429平方米
長壽大馬路(C街)	16.0米	不允許	280平方米

A街及B街之間的補償面積: 64平方米
B街及C街之間的補償面積: 64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
Rua Dois do Bairro Iao Hon (Rua A)	16,0 m	Não se admite	281 m ²
Rua Seis do Bairro Iao Hon (Rua B)	16,0 m	Não se admite	429 m ²
Avenida da Longevidade (Rua C)	16,0 m	Não se admite	280 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 64m²
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 64m²

樓宇最大許可高度: 90米。
Altura máxima permitida do edifício: 90 m.

最大許可地積比率: 10倍(其中住宅最大許可實用面積為11860平方米及住宅最大許可單位數目236個)。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 10 (da qual a ABU máxima permitida para habitação é de 11860 m² e o número máximo permitido de fracções habitacionais é de 236).

最大許可覆蓋率: 90.7%。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 90.7%.

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.

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。

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.

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.

區域
ZONA 澳門 Macau


建議書編號
PROPOSTA N.º 0559/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º 2022A015

位 置
LOCALIZAÇÃO

長壽大馬路49-51號, 祐漢新村第二街50-52號及祐漢新村第三街1-4號
Avenida da Longevidade n.ºs 49-51, Rua Dois do Bairro Iao Hon n.ºs 50-52
e Rua Três do Bairro Iao Hon n.ºs 1-4

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

 26 / 2 / 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

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.

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)不應少於地段面積的35%。







- 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%。
- 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%。

A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno.

- Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar, com área não inferior a 30% da área descoberta.
- O piso ao nível da cobertura do pódio destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta.

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.

圖例: LEGENDA:

-  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.
-  建築高度13米以上的建築界線。
Limite de construção acima da altura de 13m.
-  地面層須按圖示退縮形成公共行人道:
É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada:
 - 該地面設為行政地役,以便供人貨自由通行,同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。
Será constituída uma servidão administrativa ao nível do solo do respectivo terreno, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.
 - 須預留地面以下1.5米深的空間用作公共基礎設施用途,並賦予行政地役權。
Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1,5m do subsolo destinado a infra-estruturas públicas, sendo para o efeito constituída uma servidão administrativa.
-  地面及其以上空間用作公共行人活動區,不得作任何形式的佔用,不可作消防車道,且應預留地面以下適當的空間作公共基礎設施之用,並賦予行政地役權。
O nível do solo e o espaço acima deste destinam-se a zona pública para peões, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação nem via de trânsito para os veículos dos bombeiros e a área ao nível do subsolo deve ter um espaço apropriado destinado a infra-estruturas públicas, sendo constituída uma servidão administrativa.
-  祐漢新村第二街為公共行人活動區,不可作為消防車道。
A Rua Dois do Bairro Iao Hon é uma zona pública para peões, não podendo ser destinada a via de trânsito para os veículos dos bombeiros.
-  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.

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0559/DPU/2025

檔案編號 PROCESSO N.º 2022A015

位置 LOCALIZAÇÃO 長壽大馬路49-51號, 祐漢新村第二街50-52號及祐漢新村第三街1-4號
Avenida da Longevidade n.ºs 49-51, Rua Dois do Bairro Iao Hon n.ºs 50-52 e Rua Três do Bairro Iao Hon n.ºs 1-4

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 26/2/2026

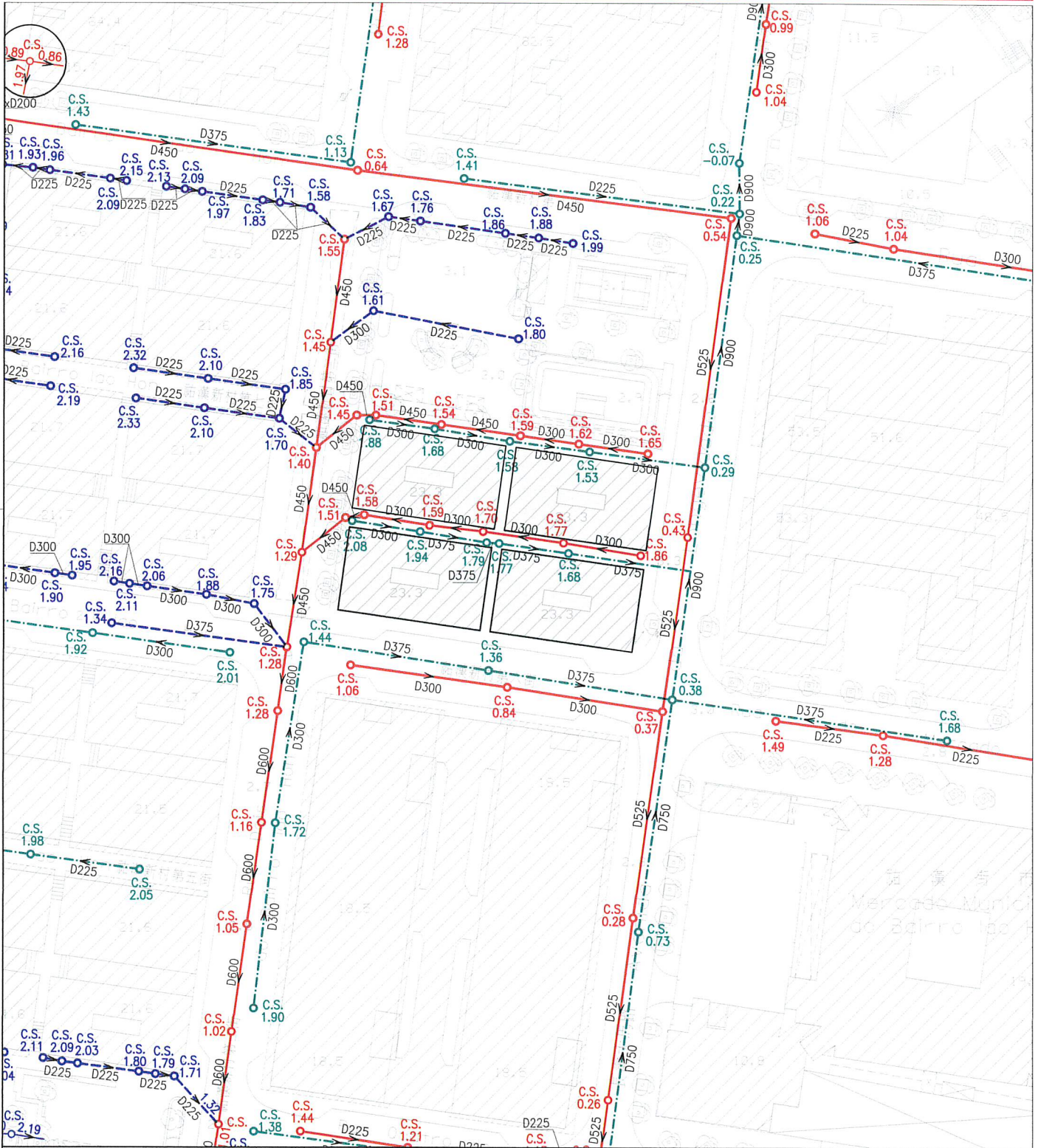
土地工務局
DSSCU

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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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 CONDUITA 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