區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0284/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A034

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09 10 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

土地工務局
DSSCU

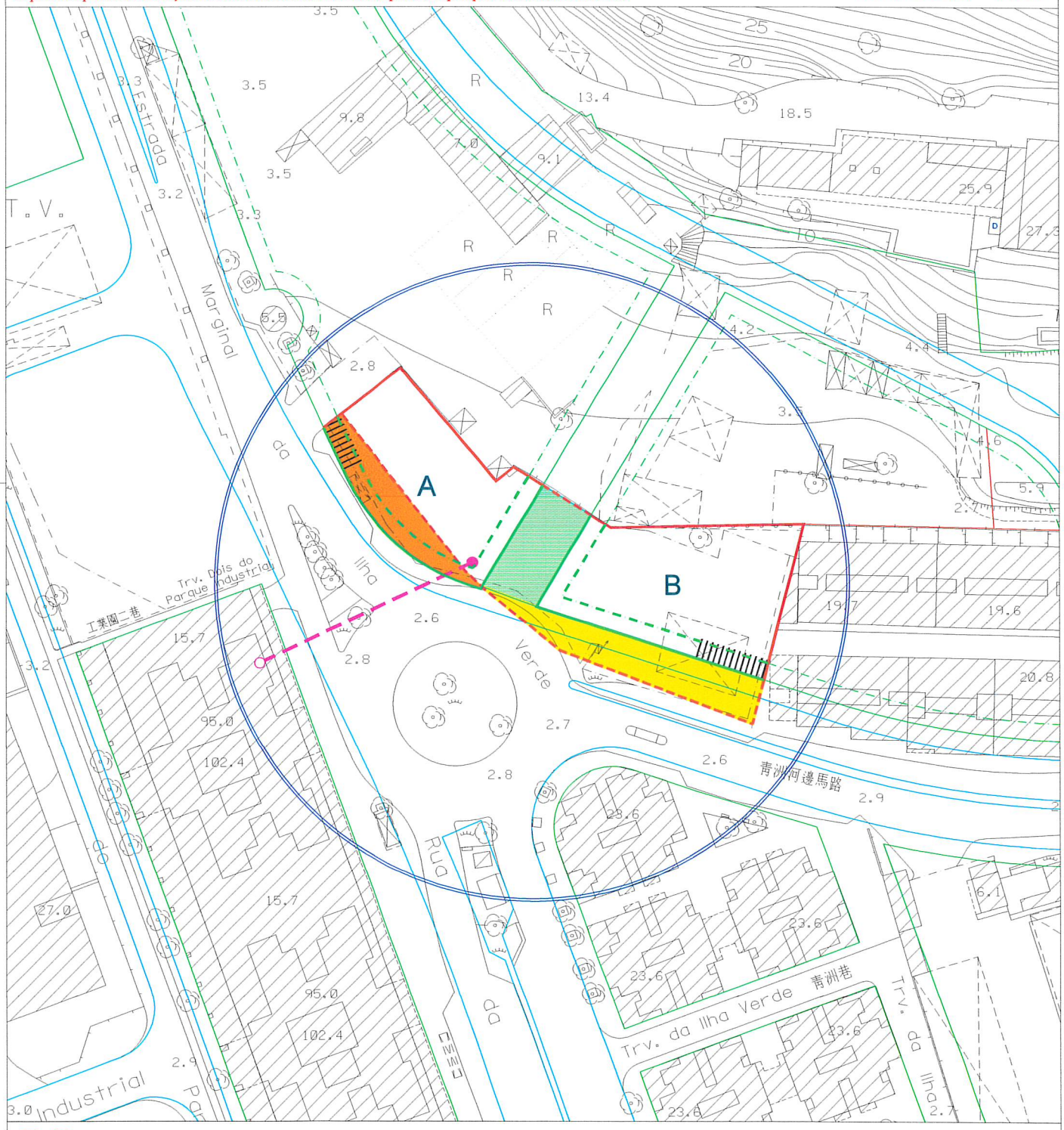
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.°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

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
- 計劃之公共街道 Via pública projectada

N

PC1600_DPUDEP\D:\ALIN\Kent\2026\91A034.DWG　KOK/MLM

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.° 0284/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 91A034

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

09 10 2026

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.°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。
Finalidades : 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：
- 地塊A：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
東南面之公共綠化行人區（A街）	10.0米	不允許	106平方米
青洲河邊馬路（B街）	24.1米	不允許	494平方米
A街及B街之間的補償面積：39平方米。			

- 地塊B：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
青洲河邊馬路（A街）	22.1米	不允許	463平方米
西面之公共綠化行人區（B街）	10.0米	不允許	93平方米
A街及B街之間的補償面積：74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:
- Parcela A:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Zona verde pedonal pública no Sudeste (Rua A)	10,0 m	Não se admite	106 m²
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua B)	24,1 m	Não se admite	494 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 39 m².			

- Parcela B:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A)	22,1 m	Não se admite	463 m²
Zona verde pedonal pública no Oeste (Rua B)	10,0 m	Não se admite	93 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 74 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：
Índice de utilização do solo máximo permitido:

- 地塊A：8倍。
- Parcela A: 8.

- 地塊B：8倍。
- Parcela B: 8.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.° 0284/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 91A034

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU 09/10/2026

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.°12/2013

草案
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

最大許可覆蓋率：
Índice de ocupação do solo máximo permitido:

- 地塊A：80%。
- Parcela A: 80%.

- 地塊B：80%。
- Parcela B: 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.

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 obstruam 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 descobe.

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.

消防車道不可佔用地段以外的綠化空間。
As passagens para as viaturas dos bombeiros não podem ocupar os espaços verdes situados fora do lote.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局、環境保護局及市政署的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT, DSPA e IAM.

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.° 0284/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A034

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09 10 2026

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.°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 do Estado.

此部分土地用作綠地或公共開放空間，應被騰空及歸入國有公產土地。
Parcela de terreno destinada zona verde ou de espaços públicos abertos, 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 reformação 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.

公共行人天橋。
Passagem superior pública para peões.

以下設施賦予公共地役權，供行人自由通行，不能設置任何限制，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。土地承批人須負責設計、騰空及建造，有關計劃須先經本局審批：
É constituída uma servidão pública para os equipamentos abaixo indicados, a fim de permitir a livre circulação de pessoas, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva. Cabe ao concessionário promover à elaboração do projecto de concepção, assim como à desocupação do terreno e à construção do equipamento abaixo, devendo o respectivo projecto ser submetido previamente à apreciação e aprovação da DSSCU:

- 通往公共行人天橋的通道，包括附設自動扶手電梯及升降機的公共樓梯，及預留公共行人天橋承托構件。
  Acesso à passagem superior para peões pública, incluindo as escadas públicas equipadas com escadas mecânicas e elevadores e os componentes de suporte para a passagem superior para peões pública.

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0284/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A034

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU　09 10 2026

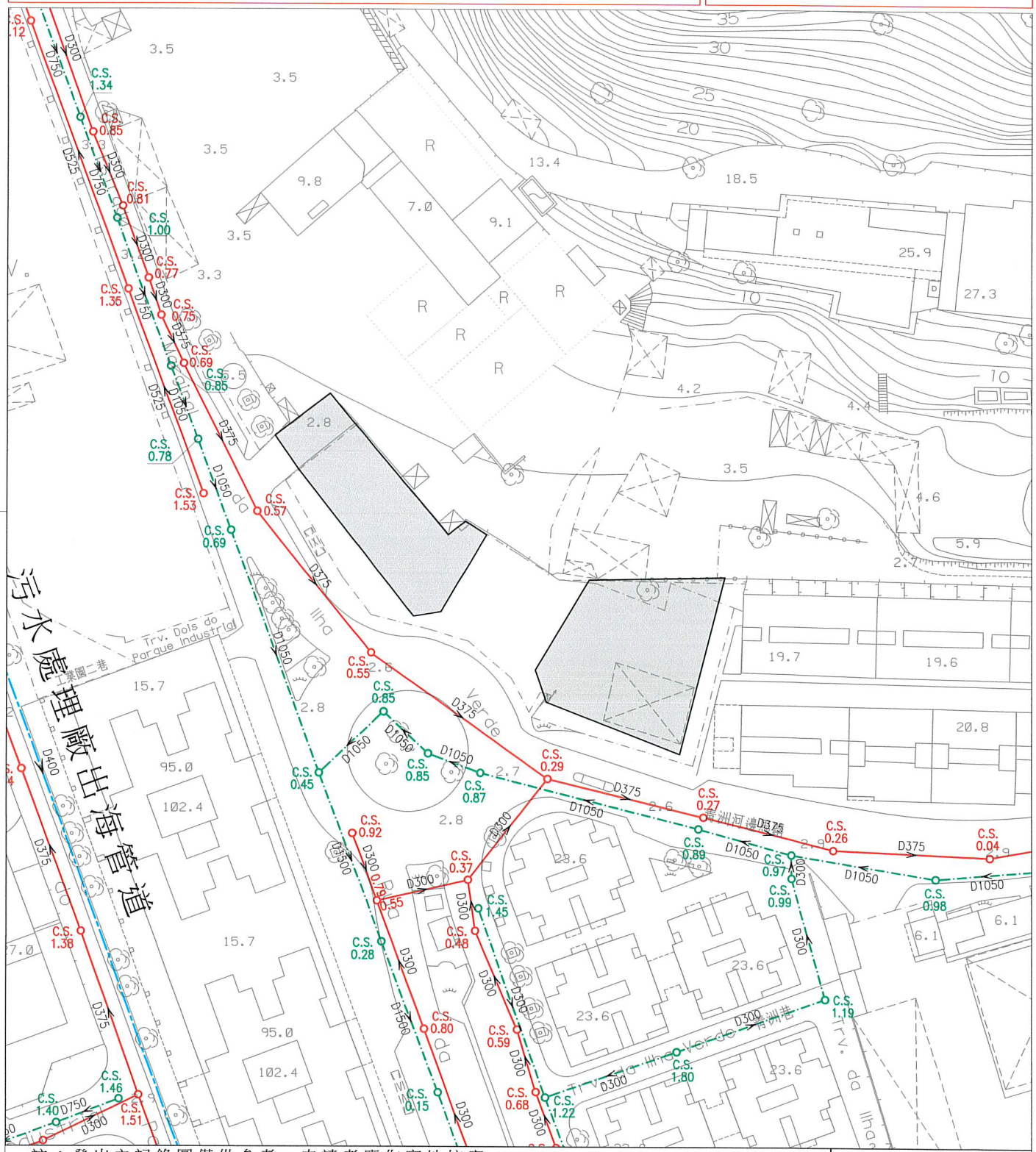
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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.°12/2013

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 referéncia, 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