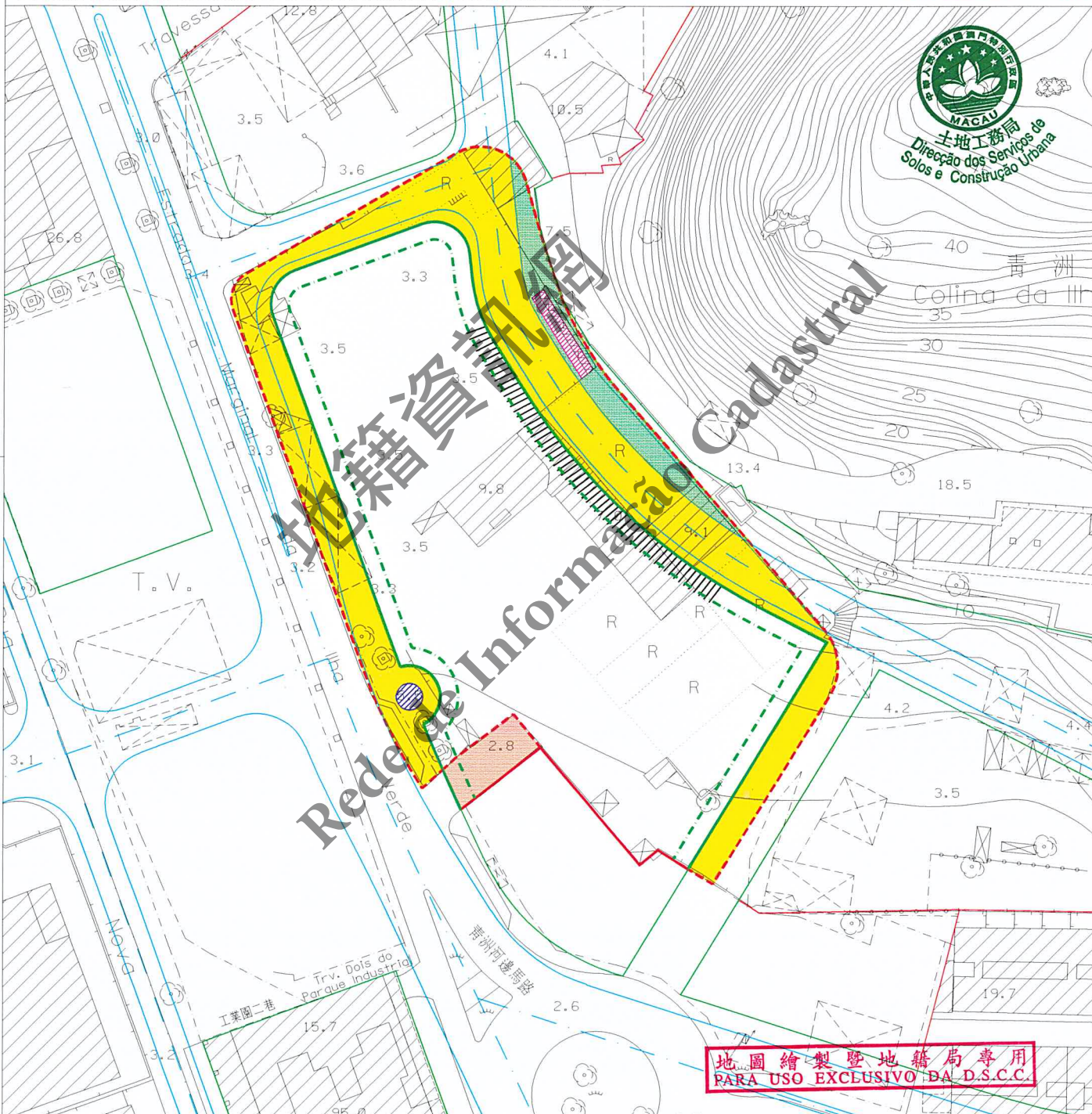


12/12/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

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



地圖繪製暨地籍局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

- 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



規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

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

此地段或建築物受第11/2013號
法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício está sujeito ao disposto na Lei
n.º11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》



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
東面之新開道路(A街)	10米	不允許	416平方米
東南面之公共綠化行人區(B街)	10米	不允許	224平方米
青洲河邊馬路(C街)	22米	不允許	1084平方米
木蘭巷(D街)	10米	不允許	162平方米
A街及B街之間的補償面積: 23平方米。 C街及D街之間的補償面積: 83平方米。 D街及A街之間的補償面積: 68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
Nova via situada no Este (Rua A)	10 m	Não se admite	416 m ²
Zona verde pedonal pública no Sudeste (Rua B)	10 m	Não se admite	224 m ²
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua C)	22 m	Não se admite	1084 m ²
Travessa da Magnólia (Rua D)	10 m	Não se admite	162 m ²
Bónus entre Rua A e Rua B: 23 m ² Bónus entre Rua C e Rua D: 83 m ² Bónus entre Rua D e Rua A: 68 m ²			

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

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

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.

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 veiculos, 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.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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.

屬A級(高)及MA級(特高)的樓宇,塔樓間距不得少於塔樓高度的六分之一,且塔樓立面最大連續寬度不得大於70米。

Nos edifícios de classe A (alto) e MA (muito alto), o afastamento entre as torres não pode ser inferior a 1/6 da altura das mesmas, nem podendo a extensão contínua máxima das suas fachadas ser superior a 70m.

如不能符合上款所指的任一條件,工程計劃草案應附同空氣流通評估報告供具職權實體審議,以決定是否可豁免遵守有關條件。

Caso não seja possível cumprir qualquer das condições referidas no número anterior, o anteprojecto de obra deve ser instruído com um relatório de avaliação da circulação do ar para apreciação da entidade competente, para que esta decida a eventual dispensa do cumprimento da respectiva condição.

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.

土地工務局在經適當說明理由的情況下,可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議。

Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.

當遞交工程計劃草案時,須一併呈交本地段之土地潛在污染評估報告,供環境保護局審核。

Deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação de potencial poluição do solo deste terreno, na fase de anteprojecto, para apreciação da DSPA.

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取的市政署、文化局及環境保護局意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM, IC e DSPA.

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.



12 / 12 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6



圖例：LEGENDA：

-  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 assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.
-  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.
-  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 reorganização do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.
-  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 4,5m:
 - 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.
-  保留軍事碉堡及歸入國有公產土地,新建構築物須與軍事碉堡保持最少3米的距離。
A casamata militar deve ser mantida e integrada no domínio público do Estado, devendo as novas estruturas edificadas manter uma distância mínima de 3 metros em relação à referida casamata.
-  保留牆體及歸入國有公產土地,預留周邊1.5米作為須保留牆體之可視及維護管理的範圍。
O muro deve ser mantido e integrado no domínio público do Estado, reservando-se ao longo de todo o seu perímetro, uma faixa de 1,5 metros destinada a garantir a visibilidade, a conservação e gestão do muro a manter.

12 / 12 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6



由文化局訂定之建築條件：

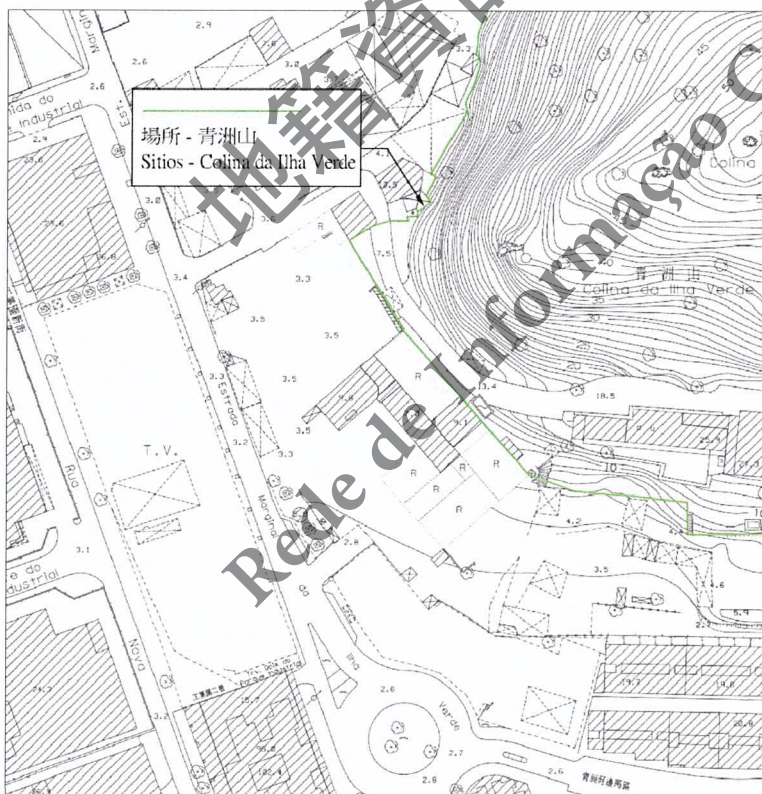
(文化局副局長於2025年3月3日簽署之第0209/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0209/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo presidente do Instituto Cultural em 3 de Março de 2025).

- 維持場地現有地形及綠化特徵。

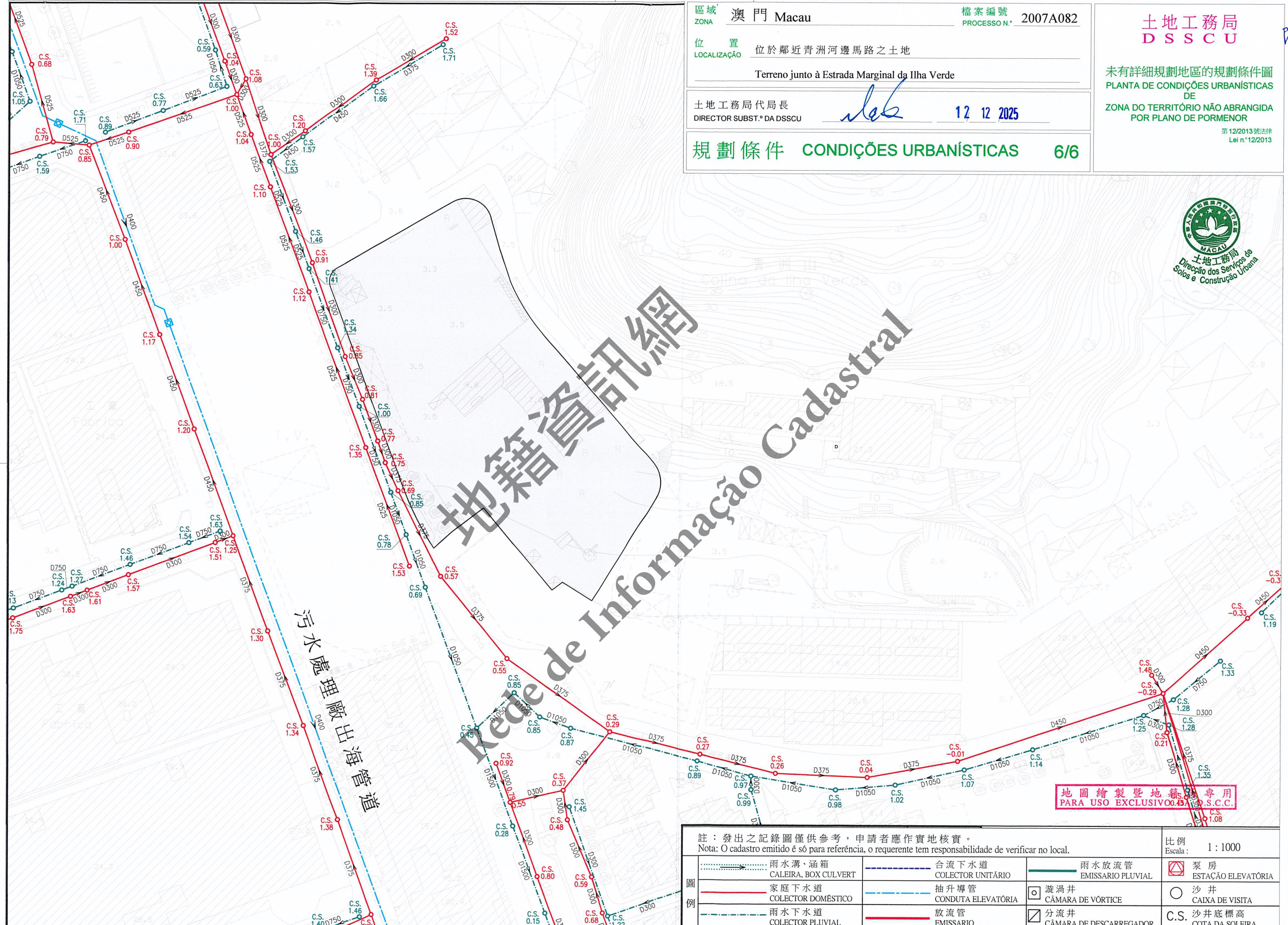
Manutenção da tipologia do terreno e das características do espaço verde existente.



地圖繪製暨地籍局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域 ZONA 澳門 Macau
 檔案編號 PROCESSO N.º 2007A082
 位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路之土地
 Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde
 土地工務局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSCU *nek* 12 12 2025
 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

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



地圖繪製暨地籍局專用
 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

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.

雨水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT	合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO	雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL	聚房 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

比例 Escala: 1 : 1000