

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A127

位 置
LOCALIZAÇÃO 青洲河邊馬路 701-741 號

Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 701-741

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 05 2025

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

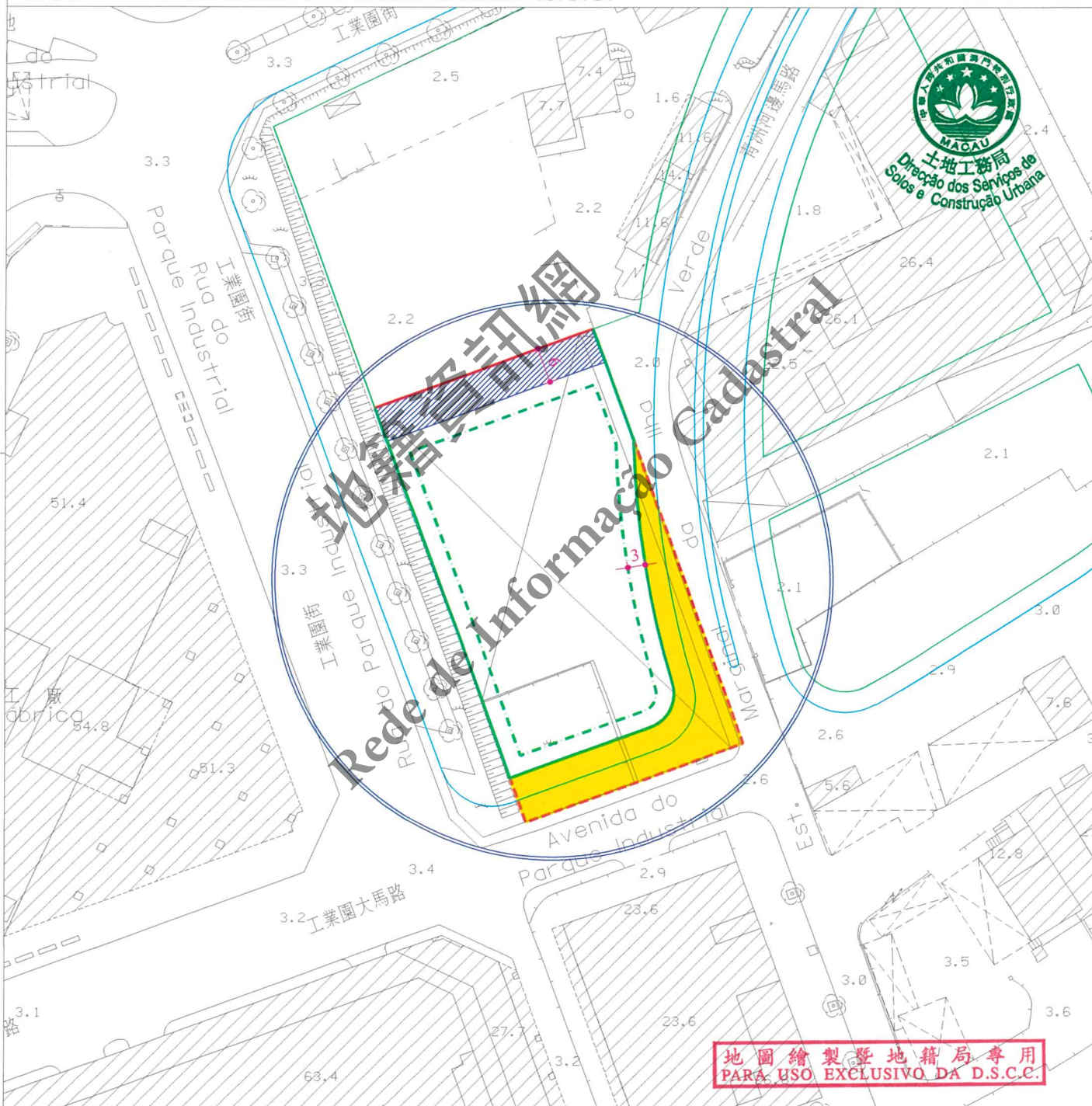
第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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 |
| — | 將來地界 | Limite futuro do terreno |
| - - - | 原有地界 | Limite actual do terreno |
| — | 計劃之公共街道 | Via pública projectada |



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A127

位 置
LOCALIZAÇÃO 青洲河邊馬路 701-741 號

Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 701-741

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19/05/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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。

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
青洲河邊馬路 (A 街)	12.0 米	不允許	387 平方米
工業園大馬路 (B 街)	21.1 米	不允許	318 平方米
工業園街 (C 街)	30.0 米	不允許	1006 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積: 102 平方米。			
B 街及 C 街之間的補償面積: 157 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	Área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A)	12,0 m	Não se admite	387 m²
Avenida do Parque Industrial (Rua B)	21,1 m	Não se admite	318 m²
Rua do Parque Industrial (Rua C)	30,0 m	Não se admite	1006 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 102 m².			
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 157 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: 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 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.

停車場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.

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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.

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.

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.

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：

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.



地面層須按圖示退縮形成騎樓/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 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.



此部分土地用作公共通廊用途，地面及其以上空間用作行人活動區、緊急車輛通道及特許車輛臨時使用，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。地面以下用作設置公共基礎設施的範圍，受行政地役權約束。

Esta parte de terreno destina-se a corredores públicos e as áreas, ao nível da superfície e acima do solo, são destinadas a zonas pedonais públicas, a acessos para veículos de emergência e à utilização temporária de veículos autorizados, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre eles é constituída servidão administrativa. A área no subsolo dos espaços destinada à instalação de infra-estruturas públicas fica sujeita a servidão administrativa.



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A127

位 置
LOCALIZAÇÃO 青洲河邊馬路 701-741 號

Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 701-741

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

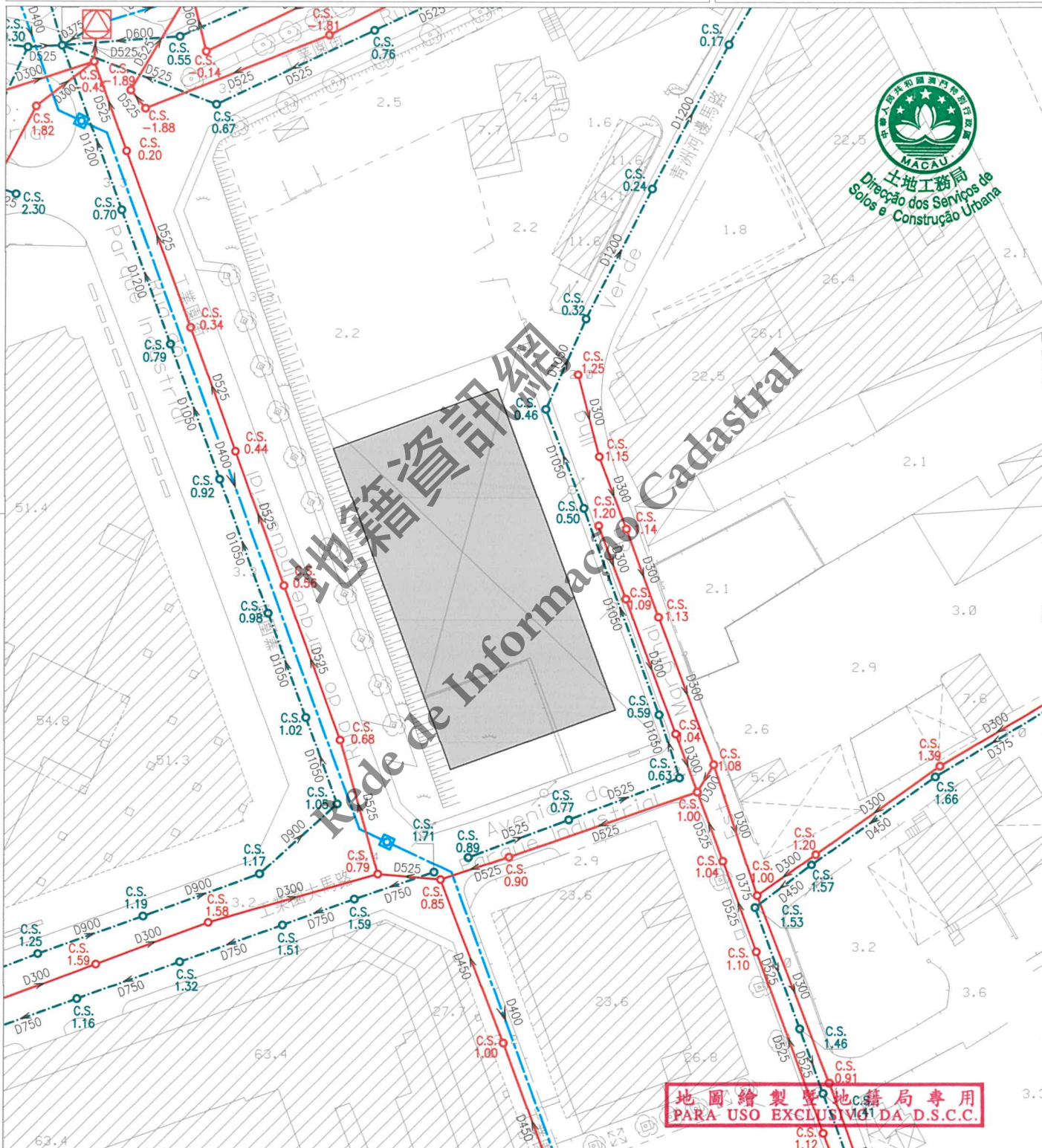
19/05/2025

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



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 EMISSÁRIO 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 EMISSÁRIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA