



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

0623/PCU/2023  
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

代 副局長 O Subdirector, *subst.*

技術員 O Técnico

27, 10 2023

檔案編號 Processo N.º : 2022A014

地段位置：位於鄰近港珠澳邊檢南大馬路之土地 - 港珠澳大橋珠澳口岸人工島澳門口岸管理區- 澳門

Localização : Terreno junto à Avenida Sul Fronteiriça de Hong Kong-Zhuhai-Macau - Zona de Administração de Macau na Ilha Fronteiriça Artificial da Ponte Hong Kong- Zhuhai-Macau - 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	國有土地 (Terreno do Estado)	
2	土地面積 Área do terreno	2387 m <sup>2</sup>	
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	沒有 (Não tem)	
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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



✕

規劃條件圖草案說明

0623/PCU/2023  
 2/5

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：基礎設施用地(中水站)。 Finalidade : : Solos para infra-estruturas (Estação de tratamento de água reutilizável).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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為 4.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 4,0 m.	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：73%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : 73%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	土地重整 Reformações do terreno	沒有 (Não tem)	沒有 (Não tem)
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	停車場 Estacionamento	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	參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.

u



規劃條件圖草案說明

0623/PCU/2023  
 3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.	
	8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação Vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 4.0 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 4,0 m.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。 Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	在建築物周圍作景觀處理。 Tratamento paisagístico do meio envolvente do edifício.  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%。 A laje de cobertura deve ser destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar e a sua área não deve ser inferior a 30% da área descoberta.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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 4/4) ( Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem





澳門特別行政區政府  
Governho da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務局  
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

2

規劃條件圖草案說明

0623/PCU/2023  
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<p>1.應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。 Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.</p> <p>2.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、市政署、治安警察局、海關及消防局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT,DSPA,IAM,CPSP,SA e CB.</p> <p>3.圖例： Legenda: 除圍牆外，地面及地面以上不可進行任何建設。 À excepção do muro de vedação,não é permitida qualquer construção no nível do solo e o espaço acima deste.</p> <p>沿地界建造不少於 2.5 米高的圍牆或物理分隔措施。 Construção de muros ou instalação de separadores com uma altura não inferior a 2,5m ao longo dos limites do terreno.</p> <p>4.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.</p>	<p>1. + 3.本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>4.確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das Legislações vigentes.</p>
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.

u



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

*[Handwritten signature]*

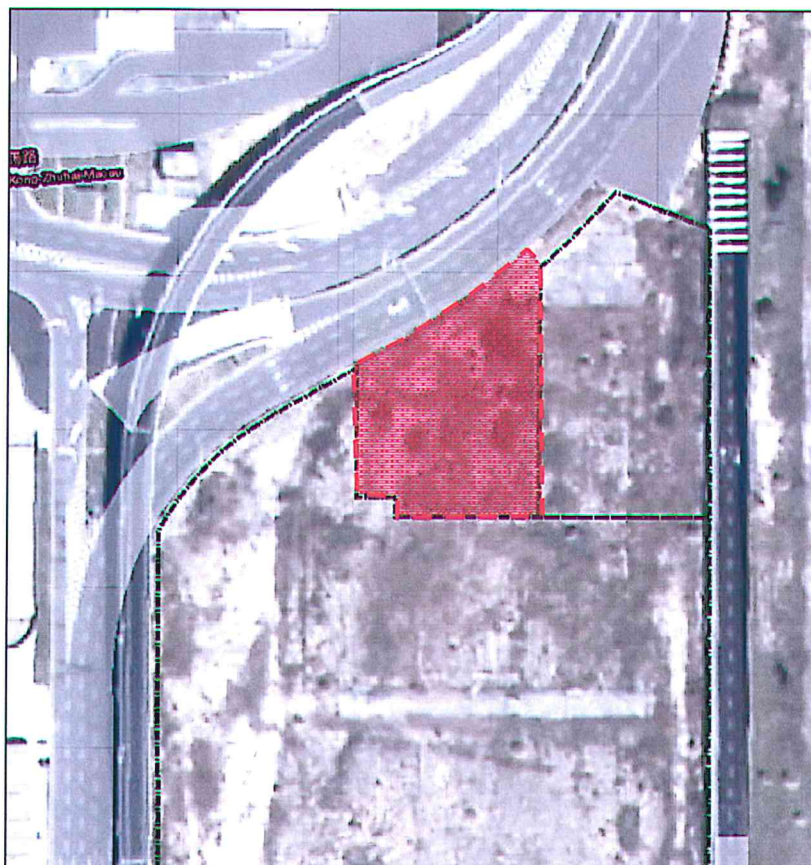
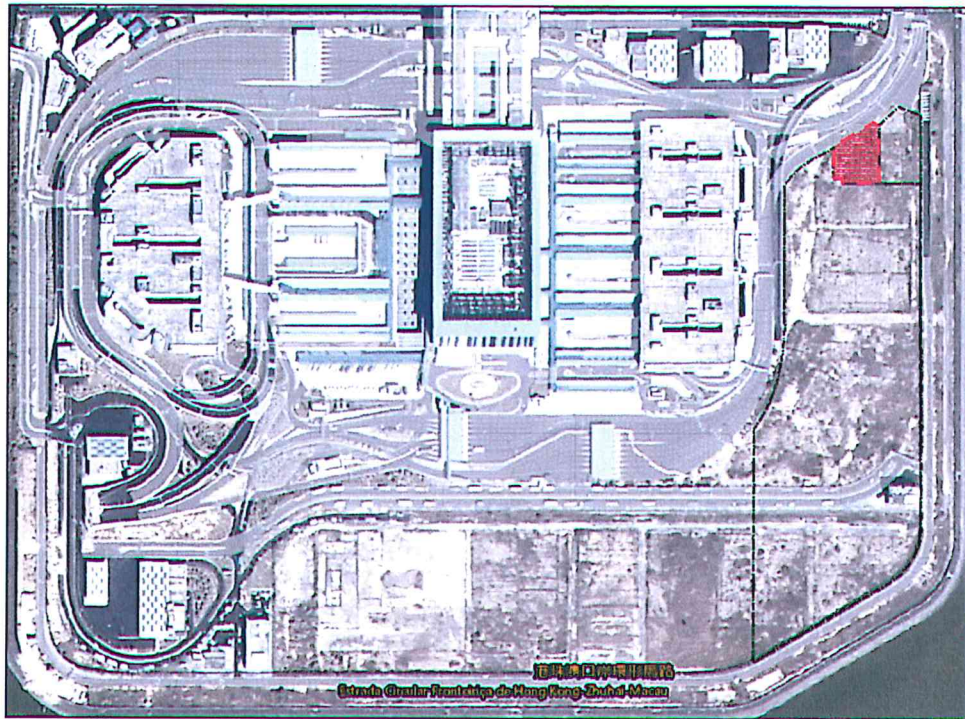
規劃條件圖草案說明

0623/PCU/2023  
 5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(2021 年衛星影像)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

*[Handwritten signature]*