



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

0125/PCU/2025
1/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



29/5/2025



檔案編號 Processo N.º : 90A054

地段位置：位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地 - 路環

Localização : Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng - Coloane

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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	10696 m ²	
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	有 (Tem) 編號(N.º) : 90A054 日期(Data) : 1990/03/30	見附圖 Vide anexo
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



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

0125/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/10

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：教育設施用地 Finalidade: Solos para equipamentos educativos.	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 edificio	用以計算該樓宇高度之街寬如下： · 和諧大馬路 (A 街):23.0 米。 · 業興大馬路(B 街):22.0 米 · 北面之新開道路(C 街):13.0 米 · 和諧街(D 街):20.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edificio, ass largurass das vias são os seguintes: · Avenida da Harmonia (Rua A): 23,0m. · Avenida de Ip Heng (Rua B) : 22,0m. · Nova via no Norte (Rua C):13,0m · Rua da Harmonia (Rua D) : 20,0m.	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 edificio. (Para edificio das classes A e MA.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： · 和諧大馬路 (A 街) : 576 平方米。 · 業興大馬路(B 街): 605 平方米。 · 北面之新開道路 (C 街) : 1467 平方米。 · 和諧街(D 街) :636 平方米。 · A 街及 B 街之間的補償面積: 169 平方米。 · B 街及 C 街之間的補償面積:143 平方米。 · C 街及 D 街之間的補償面積: 65 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edificio, as áreas de sombra projectada são as seguintes : · Avenida da Harmonia (Rua A): 576 m². · Avenida de Ip Heng (Rua B):605 m². · Nova via no Norte (Rua C):1467 m² · Rua da Harmonia (Rua D) :636	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0125/PCU/2025

3/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			m ² · Bónus entre a Rua A e a Rua B : 169 m² · Bónus entre a Rua B e a Rua C : 143 m² · Bónus entre a Rua C e a Rua D : 65 m²	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度: 50 米。 Altura máxima permitida do edifício : 50,0m.	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: 5.0 倍 Índice de utilização do solo máximo permitido: 5,0	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率: 50% Índice de ocupação do solo máximo permitido : 50%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	-----	土地重整 Reformulações 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	1. 遵守《教育機構停車位特別條例》(見後頁之附表)。 É obrigatório o cumprimento das disposições definidas nos 《Condicionamentos Especiais em Termos de Lugares de Estacionamento Afectos aos Estabelecimentos de Ensino》 (Vide no verso a respectiva tabela) 2. 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.	1. 根據《教育機構停車場特別條例》。 Conforme os Condicionamentos Especiais em Termos de Lugares de Estacionamento Afectos aos Estabelecimentos de Ensino. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.



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

0125/PCU/2025

4/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			3. 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. 4. 全部室內輕型汽車泊位應預留電動車輛的充電設備。 Nos lugares de estacionamento cobertos para automóveis ligeiros devem ser reservados equipamentos para carregamento de veículos eléctricos.	3. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT. 4. 參照環境保護局意見。 De referência ao parecer do DSPA.
	8.2	塔樓 Torre	1. 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 70 m. 2. 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .



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

0125/PCU/2025

5/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許垂直佔用 Não é permitida ocupação vertical	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .
8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .
8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	1. 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. 2. 位於地面層、裙樓頂層、退縮平台、天面層的綠化面積，以及垂直綠化的立面面積和太陽能設備的面積視為植物種植面積，植物種植面積不應少於地段面積的35%。 Entende-se por áreas para arborização, as áreas verdes dos pisos térreos, dos pisos ao nível da cobertura dos pódios, dos terraços de recuo e das coberturas, bem como as áreas da arborização vertical nas fachadas e dos equipamentos de energia solar, a área destinada a plantação não deve ser inferior a 35% da área do terreno.	1. 參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
9	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		



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

0125/PCU/2025
6/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
	9.2	垂直交通設施 Equipamentos de comunicações verticais	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。(見圖例) 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
10	-----	行政地役 Servidão administrativa	1. 應在圖示位置的地段範圍內設施位於公共行人道上方的空中走廊、出入口和垂直交通設施，淨寬不得少於3米，並設定行政地役，有關計劃須先經本局審批。 Na área dos lotes assinalados na planta deve-se construir uma travessia pedonal aérea que situada acima do passeio público, com entradas e saídas e	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .



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

0125/PCU/2025

7/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			equipamentos de transporte vertical, cuja largura livre não pode ser inferior a 3 metros e sobre ela é constituída servidão administrativa, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU. 2. 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 5.0 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 5,0 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 .	
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	土地承批人應進行土地周圍區域的道路及基礎設施工程，有關計劃須先經本局審批。 O concessionário deve proceder à execução de obras rodoviárias e de infra-estruturas da zona envolvente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .



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

0125/PCU/2025
8/10

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	1. 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. 2. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da DSPA. 3. 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.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
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



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

0125/PCU/2025
9/10

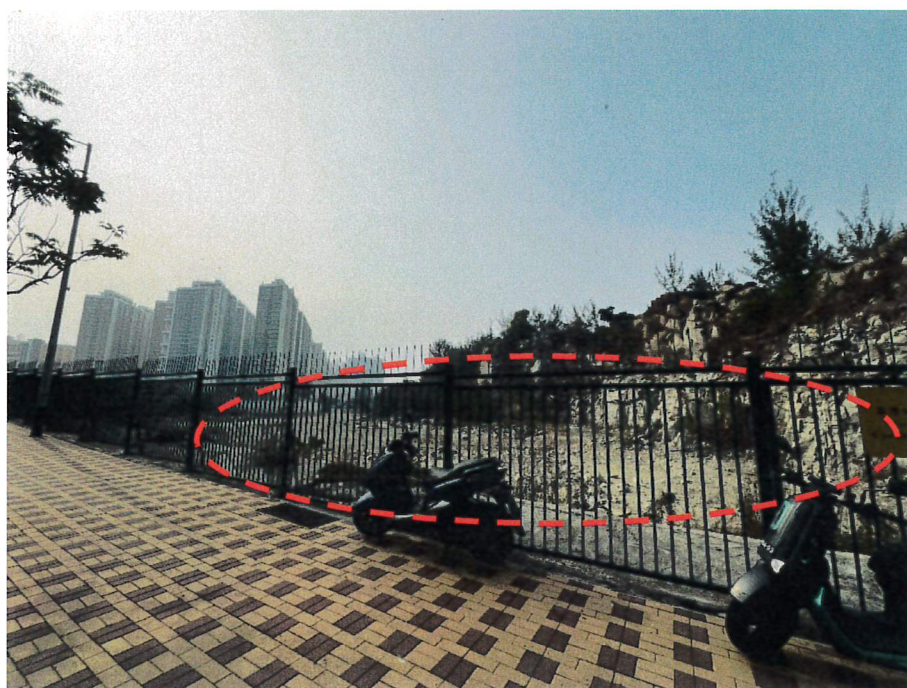
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(17/03/2025)



A



100% 環保再造紙 • Papel reciclado



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

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0125/PCU/2025
10/10

B



C



RESERVATÓRIO DE SIAC_PAI_VAN



O DESENHO ESTÁ CONFORME O ÚLTIMO
ALINHAMENTO APROVADO

30/03/1990 L6

LEGENDA

- ALINHAMENTO
- LIMITE DO PRÉDIO
- REDE DE ESGOTOS
- AS COTAS REFEREM-SE ÀS
SOLEIRAS DE ENCANAMENTO

ESC 1:1000



Proc. N.º 90A054

DSOPT - PLANTA DE ALINHA.
MENTO OFICIAL-DL 79/85/M

Pel. O DIRECTOR
O TECNICO
31.3.90

LOTEAMENTO INDUSTRIAL EM
SEAC_PAI_VAN, COLOANE
QUARTEIRÃO "SL"

FAIXAS PREFERENCIAIS PARA OS ACESSOS DE
VEÍCULOS AO INTERIOR DOS LOTES.

COROAÇÃO DE TALUDE.

Ocupação VERTICAL (SOBRE O PASSEIO)

PERCURSO RECOMENDÁVEL PARA PÉDES. (EM
ENCOSTA) COM RECURSO A DEGRÁUS.

SOPÉ DE TALUDE OU MURO DE RETENÇÃO DE
TERRAS.

ÁREA RECREATIVA AJARDINADA E EQUIPADA.

N.B. - AS COTAS DE SOLEIRA / IMPLANTAÇÃO
FICARÃO PENDENTES DA CONCLUSÃO DO
PROJECTO DA ESTRADA (VIA CENTRAL) CUJOS
ELEMENTOS SERÃO FORNECIDOS PELA D.S.O.P.T.
PARA A FASE DE PROJECTO DOS EDIFÍCIOS.



CONDICIONAMENTOS URBANISTICOS PARA APROVEITAMENTO

DOS LOTES CORRESPONDENTES AOS QUARTEIROS "SL" A "SR"

Construções de carácter e finalidades exclusivamente industriais, com perfil baixo.

- a) - Altura máxima permitida, acima da cota de implantação média: $h = 9,60m$, admitindo-se uma tolerância de mais $2,40m$ para elementos salientes em parte da área do lote (máximo em 50% da mesma) tais como cumeeira de coberturas inclinadas, depósitos superiores, equipamentos centrais de A.C., e outros volumes equivalentes.

NB. - A cota de implantação média deverá corresponder à plataforma de contacto com a via de acesso e ao nível da mesma.

- b) - É permitida a criação de caves, totais ou parciais, sempre que as condições do terreno existente e a sua relação com a rasante da via favoreçam a sua utilização, exclusivamente para fins compatíveis (estacionamento, armazenagem, etc), que não exijam a permanência de pessoal.

- c) - É permitida a ocupação total do lote, sem prejuízo do cumprimento de todas as normas em vigor (dispensando-se a aplicação das tabelas de índices) e, especialmente, desde que garantidas as condições de higiene e salubridade dos diversos espaços edificados.

- d) - Não é permitido qualquer tipo de ocupação vertical.

- e) - A abertura de vãos para os limites dos lotes não confinantes com as vias de acesso só é permitida desde que cumpridas as condições legais em relação a estes limites, considerados como "confinações com terrenos do Território".

- f) - Os limites acima referidos deverão ser fisicamente identificados por meio de muro ou vedação apropriada, nos casos em que o edifício fique recuado em relação aos mesmos.

NB. - As cotas de soleira/implantação ficarão pendentes da conclusão do projecto da estrada (via central) cujos elementos serão fornecidos pela DSOPT para a fase de projecto do edifícios.