



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

0417/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/5

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

30/9/2025

檔案編號 Processo N.º : 2001A005

地段位置：位於鄰近蓮花海濱大馬路之土地-路環(石排灣填海區工業區-A 地段)

Localização : Terreno junto à Avenida Marginal Flor de Lótus – Coloane (Zona Industrial do Aterro Sanitário de Seac Pai Van – Lote A)

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	27513 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 43/2022 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 43/2022	
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) : 2001A005 日期(Data): 26/07/2001	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

nd

規劃條件圖草案說明

0417/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

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	工業用地 Solos de uso industrial	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如下： · 蓮花海濱大馬路：28.1 米 · 柏樹街：14 米 · 南面之道路：12.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida Marginal Flor de Lótus: 28,1m · Rua de Cipreste: 14 m · Rua do Sul: 12,5 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：無限制。 Índice de ocupação 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.
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. 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	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente

nd



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

0417/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/5

			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. 2. 圖例：車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設置除外。 Legenda: A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.	projecto. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許。 Não se admite.	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如下： · 蓮花海濱大馬路：28.1 米 · 柏樹街：14 米 · 南面之道路：12.5 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida Marginal Flor de Lótus: 28,1m · Rua de Cipreste: 14 m · Rua do Sul: 12,5 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	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.
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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0417/PCU/2025
4/5

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 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
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	----	其他 Outros	- 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. - 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. - 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.	- 參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA. - 參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA. - 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

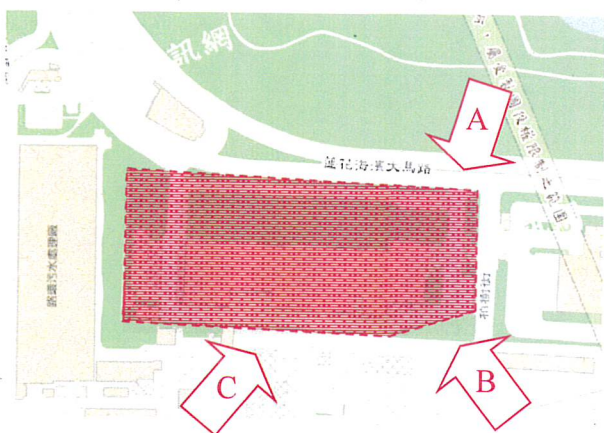
規劃條件圖草案說明

0417/PCU/2025
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(18/08/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



區域
ZONA

位置
LOCALIZAÇÃO

圖例
LEGENDA

路環 COLOANE

石排灣填海區工業區, A地段 (路環污水廠旁)

街道準線 ALINHAMENTO
將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
計劃道路 VIA PÚBLICA PROJECTADA

檔案編號
Proc. No.

繪圖員
O DESENHADOR

2001A005
L6

24/Jul/2001

↑
N
1:2000

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

土地工務運輸局
DSSOPT

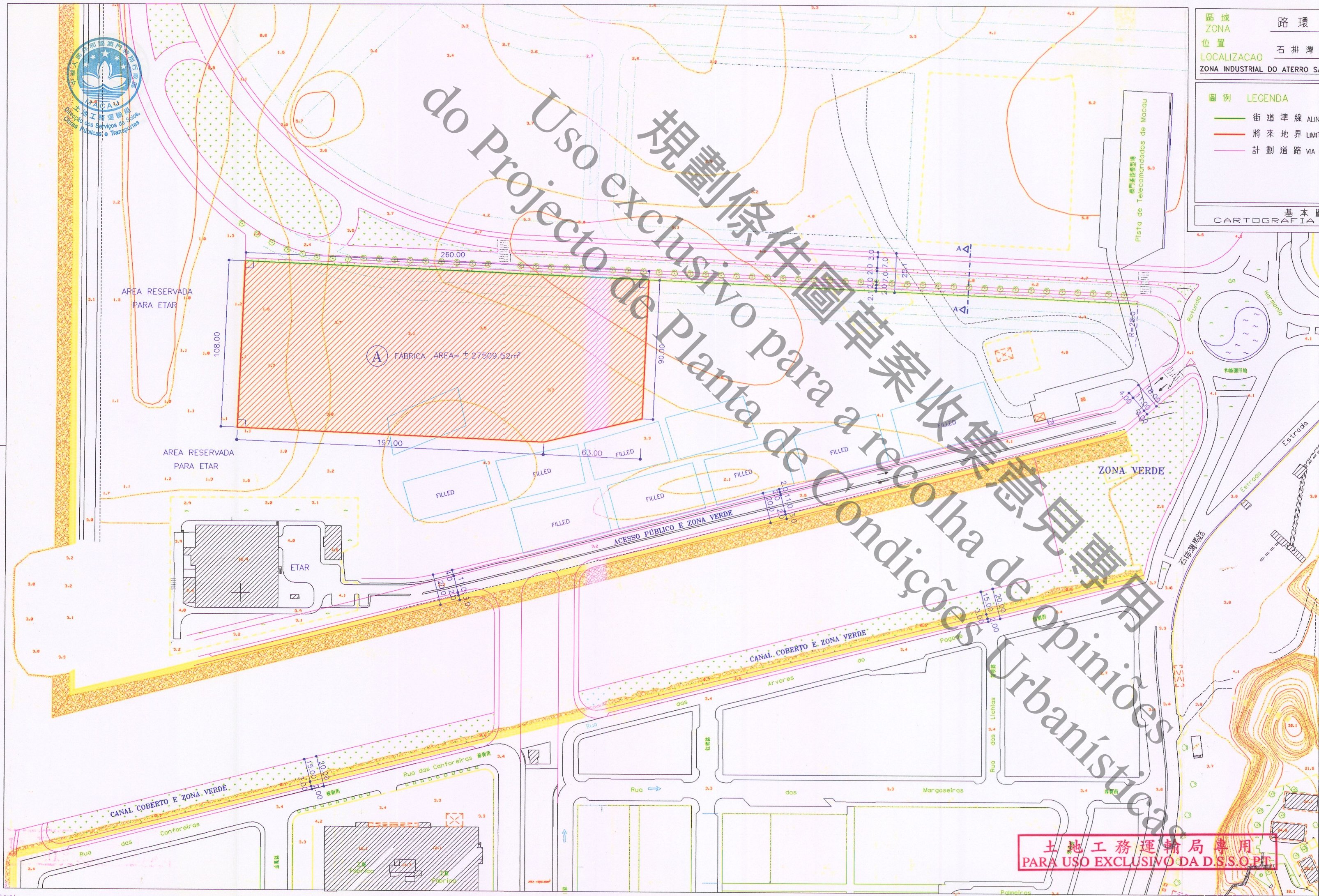
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令
DECRETO-LEI 79/85/M

局長
O DIRECTOR

技術員
O TÉCNICO

26/7/01
L60 24/07/2001

本街線圖並不賦與持有
人對該地段之任何權利。
A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO
NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR
QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO



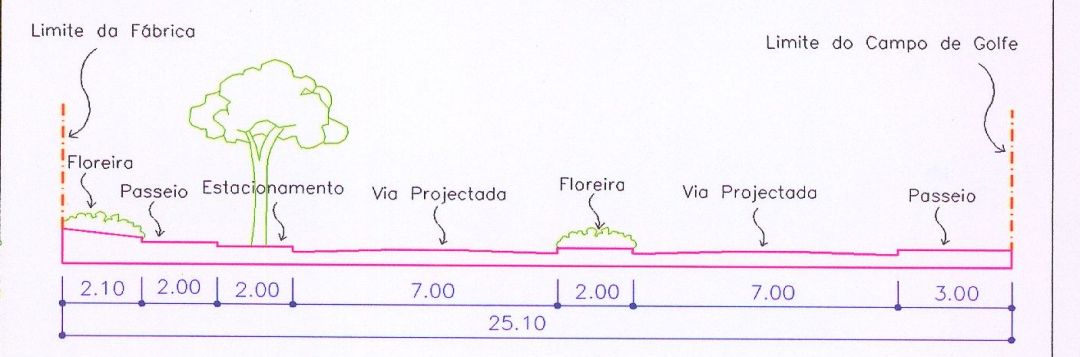
都市化條件: CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS :

- 用途: 工業
FINALIDADE: INDÚSTRIA
- 土地最大覆蓋率 = 80%
IOS MÁX. = 80%
- 車輛出入口位置應設置於地段的北面。
OS ACESSOS DE VEÍCULOS DEVEM SER LOCALIZADOS A NORTE DO TERRENO.
- 遵守澳門特別行政區現行一切有關建築條例與法規, 包括由土地工務運輸局發出之行政指引。
CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO GERAL É ESPECÍFICA APLICÁVEL NA R.A.E.M., BEM COMO AS RESTANTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT.

圖例: LEGENDA :

- 申請批給之工業用地
- TERRENO DA FÁBRICA SOLICITADO À CONCESSÃO
- 綠化用地
- ZONA VERDE

計劃中道路之剖面圖 "A-A" CORTE DA VIA PROJECTADA "A-A" 1:200



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.O.P.T.