



規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025

1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 30/9/2025



檔案編號 Processo N.º : 90A044

地段位置：興隆街 114-128 號-氹仔(北安填海區-“P1”地段)

Localização : Rua Heng Long n.ºs 114-128 - Taipa (Aterro de Pac On - Lote “P1”)

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第三十一條第二款的規定，開展新一輪收集意見。

Nos termos do nº 2 do artigo 31º do Regulamento Administrativo nº 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), proceder-se-á à abertura de um novo período de recolha de opiniões.

— 本次規劃條件圖草案的具體修改內容見下列表格中有(*)號的項目。

Na seguinte tabela o item assinalada com (*) mostram a alteração concretas feita ao presente projecto da PCU.

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	3307 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 197/GM/89 號批示 Despacho n.º 197/GM/89	
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): 90A044 日期(Data): 10/06/2004	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)	



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

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025
2/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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

0354/PCU/2025

3/8

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	工業用地 Solos de uso industrial	根據第 7/2022 號行政法規 Conforme o Regulamento Administrativo n.º 7/2022
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。 • 北安大馬路：25.5 米 • 興隆街：15.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: • Estrada de Pac On : 25,5m • Rua Heng Long : 15,0m	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 edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如 下。 • 北安大馬路(A 街)：602 平方米 • 興隆街(B 街)：525 平方米 • A 街及 B 街之間的補償面積： 96 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes: • Estrada de Pac On : 602 m ² • Rua Heng Long : 525 m ² • Bónus entre a Rua A e a Rua B: 96m ² .	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
4 *	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	50.0 米 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	應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政 指引第 5.2 點的表 II。 Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.	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	應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政 指引第 5.2 點的表 II。 Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.	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		



規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025
4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.1	停車場 Estacionamento	1. 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. 2. 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。(圖例) A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.(Legenda) 3. 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 acederem ao parque de estacionamento do referido edificio.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT. 3. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.
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 edificios 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。	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



Handwritten signature

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
	8.3	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.	維持最近一次發出之街道準線圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
	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		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	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	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。	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

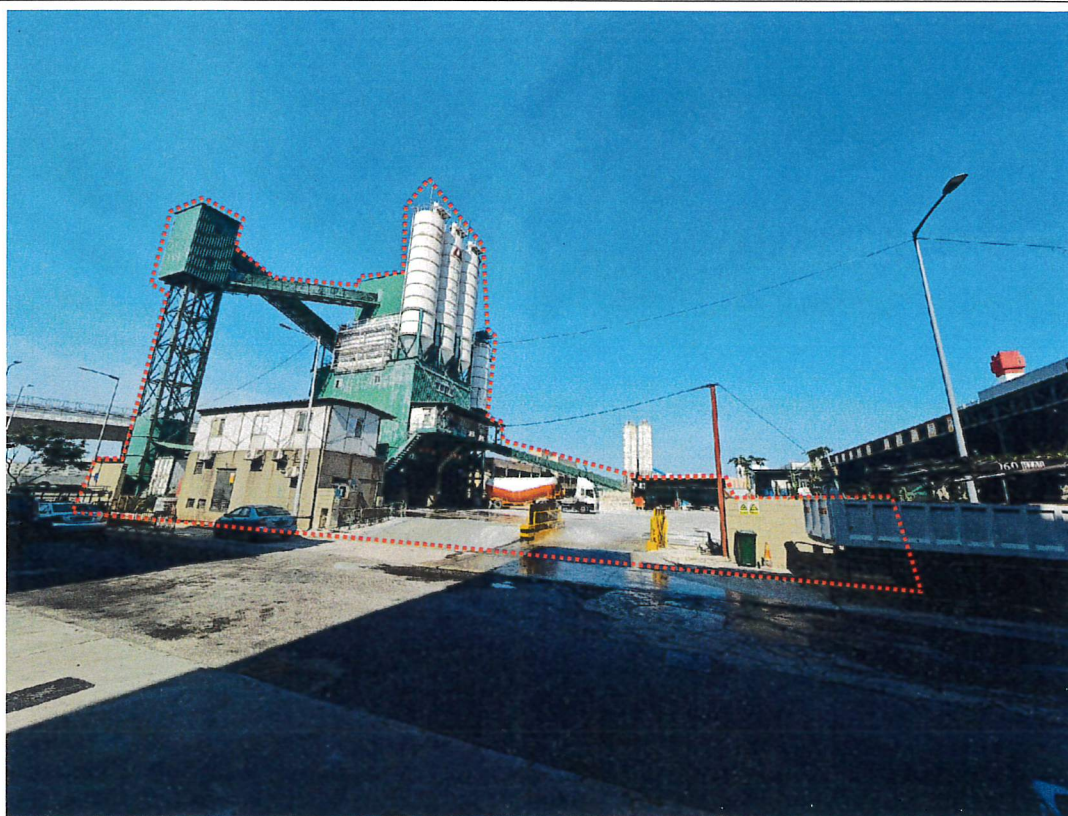
			Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente. 2. 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá 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. 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.	2. 參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM. 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



第2次收集意見
Recolha de opiniões - 2ª vez

7/8

(28/07/2025)



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

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0354/PCU/2025

8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



區域 ZONA 氹仔 TAIPA 檔案編號 Proc. No. 90A044
位置 LOCALIZAÇÃO 興隆街 114-128 號 (北安工業區 - "P1" 地段)
RUA HENG LONG, Nºs 114-128 (ZONA INDUSTRIAL DE PAC-ON - LOTE "P1")

圖例 : LEGENDA:

—— 街道準線 ALINHAMENTO
—— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
||||| 車輛出入通道 FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS AO INTERIOR DO LOTE

繪圖員
O DESENHADOR
08/06/04

土地工務運輸局
D S S O P T
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 79/85/M
DECRETO-LEI

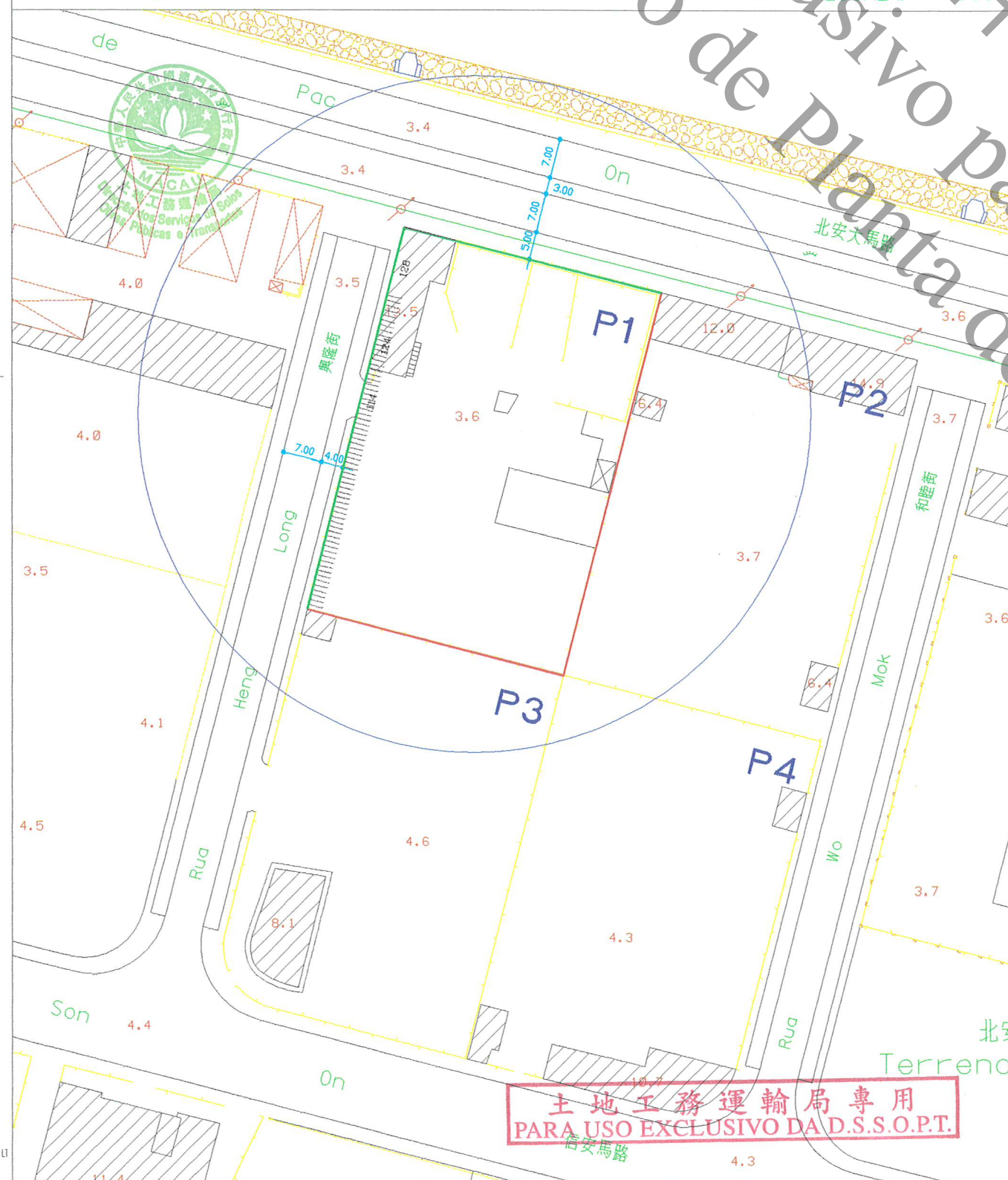
局長
O DIRECTOR
10/6/04
技術員
O TÉCNICO
09/06/2004

本街線圖並不與持有
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

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

平面圖 PLANTA

比例 : ESCALA: 1:1000



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

建築條例 CONDICIONANTES

北安工業區都市化規劃條例 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DA ZONA INDUSTRIAL DE PAC-ON

(適用於下列地段 : P1)
(PARA O LOTE DO QUARTEIRÃO P1)



- 1 - 用途 : 工業 .
FINALIDADE : INDUSTRIAL .
- 2 - 最大許可高度 : 13.20 公尺 .
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA : 13.20 M .
- 3 - 不許以任何形式佔用垂直空間 .
NÃO É PERMITIDO QUALQUER TIPO DE OCUPAÇÃO VERTICAL .
- 4 - 如建築物非佔用整幅地段, 且不與地段之邊界相連接, 則該地段之邊界須以牆壁或鐵圍欄確定 .
OS LIMITES DO TERRENO DEVERÃO SER FÍSICAMENTE IDENTIFICADOS POR MEIO DE MURO OU VEDAÇÃO APROPRIADA, NOS CASOS EM QUE O EDIFÍCIO FIQUE RECUADO EM RELAÇÃO AOS MESMOS .
- 5 - 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 E ESPECÍFICA APLICÁVEL NA R.A.E.M., BEM COMO AS RESTANTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT .

附註 : 此地段符合已獲批准之該區規劃 .

NOTA : LOTEAMENTO CONFORME O PLANO ANTERIORMENTE APROVADO PARA ESTA ZONA .