



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

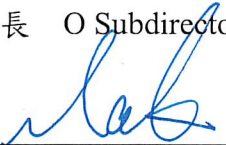
0471/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/8

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



28/10/2025



檔案編號 Processo N.º : 98A027

地段位置：偉龍馬路 137-241 號一氹仔(澳門土木工程實驗室)

Localização : Avenida Wai Long n.ºs 137-241 – Taipa (Laboratório de Engenharia Civil de 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	2162 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 98/SOPT/2006 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 98/SOPT/2006	
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) : 98A027 日期(Data): 14/01/2021	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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0471/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/8

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：C2 類商業用地。 Finalidade: Solos de uso comercial C2.	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 45.3 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 45,3m.	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： · 偉龍馬路：3038 平方米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： · Avenida Wai Long: 3038 m²	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：31.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 31,5m.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Índice de utilização do solo máximo permitido: 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	最大許可覆蓋率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 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		
8.1	停車場	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	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente

Handwritten signature



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

0471/PCU/2025
3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Estacionamento	位數量之 25%。 O número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação. 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 obstruam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício. 3. 圖例：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。 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. 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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

Handwritten signature



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

0471/PCU/2025

4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
	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.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU 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 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.
	9.2	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責該地段內及地段地界以外 30 公尺範圍內必要之斜坡穩固工程之設計及施工。 O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro deste lote e num perímetro de 30m fora do limite do lote.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
10	----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem

Handwritten signature



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

0471/PCU/2025
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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。 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. 在工程計劃草案和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. 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.	1. 參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA. 2. 參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM. 3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 4. 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	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

0471/PCU/2025
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		pelo Instituto Cultural		
--	--	-------------------------	--	--

Handwritten signature



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

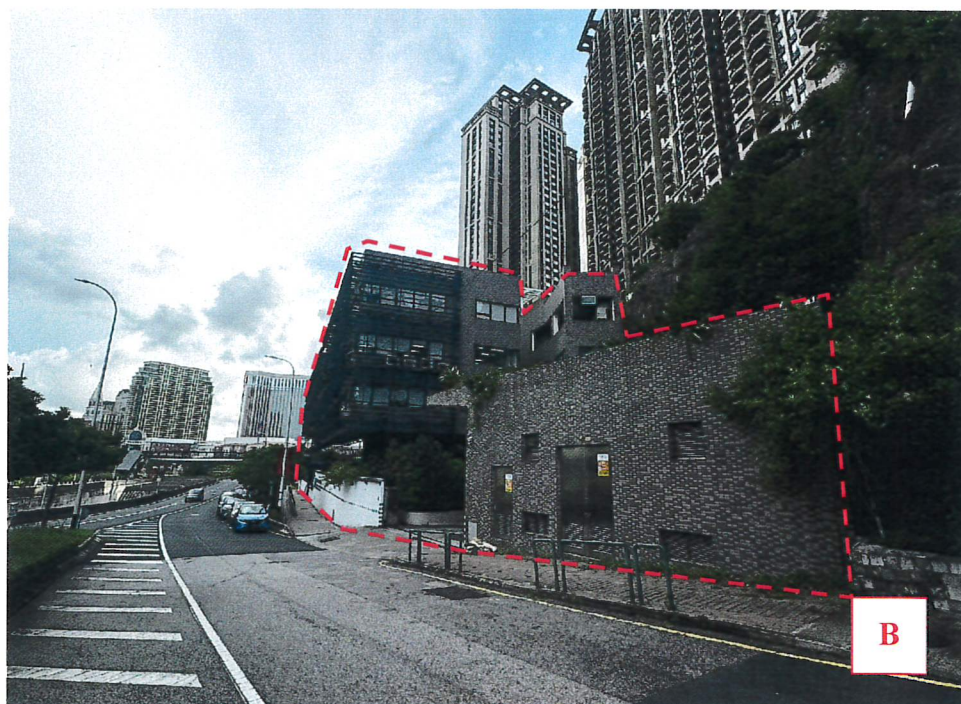
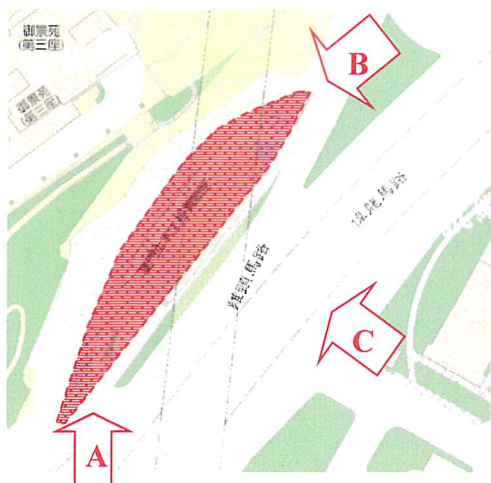
規劃條件圖草案說明

0471/PCU/2025
7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(15/09/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



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]

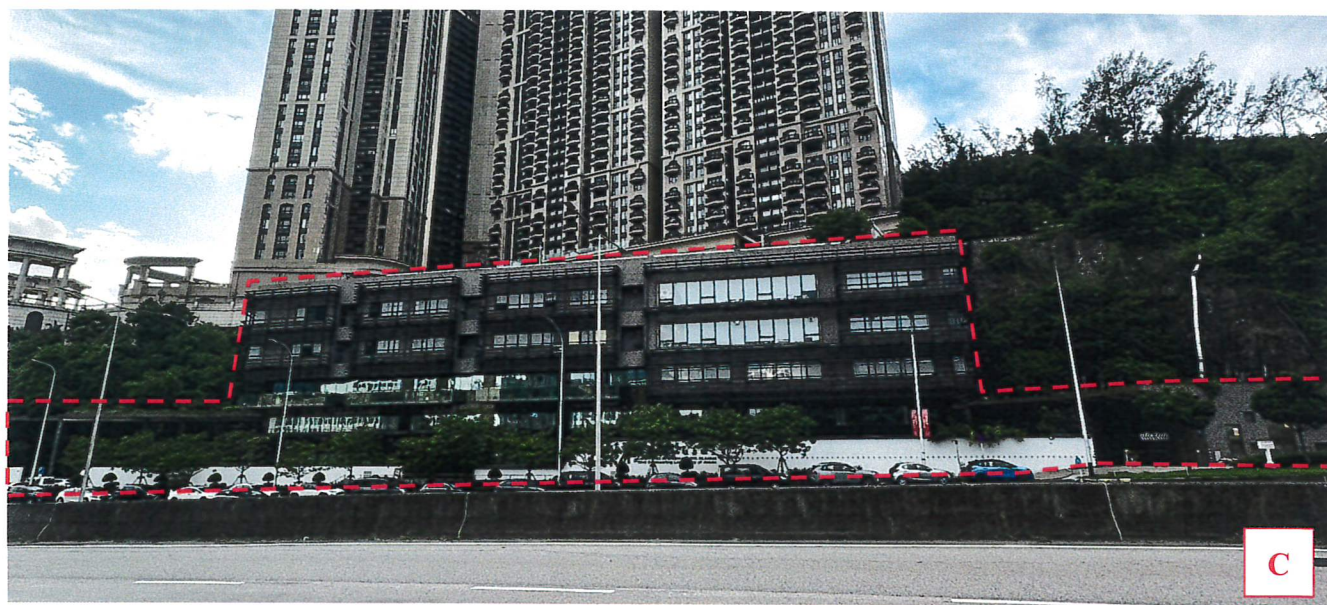
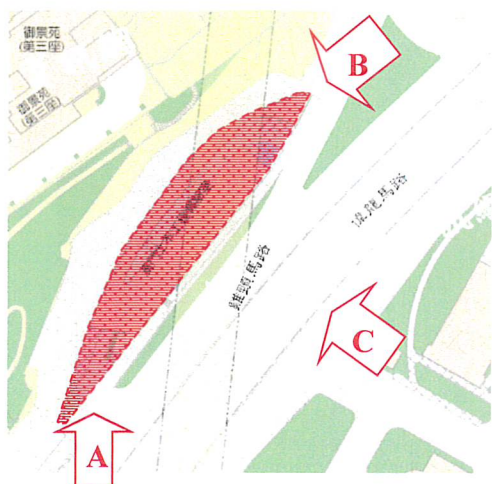
規劃條件圖草案說明

0471/PCU/2025
8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(15/09/2025)



[Handwritten signature]



DSSOPT

0010001674842X

區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 98A027

位置 LOCALIZAÇÃO 偉龍馬路 137-241 號 (澳門土木工程實驗室)

Avenida Wai Long n.ºs 137-241 (Laboratório de Engenharia Civil de Macau)

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

Clay

14 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

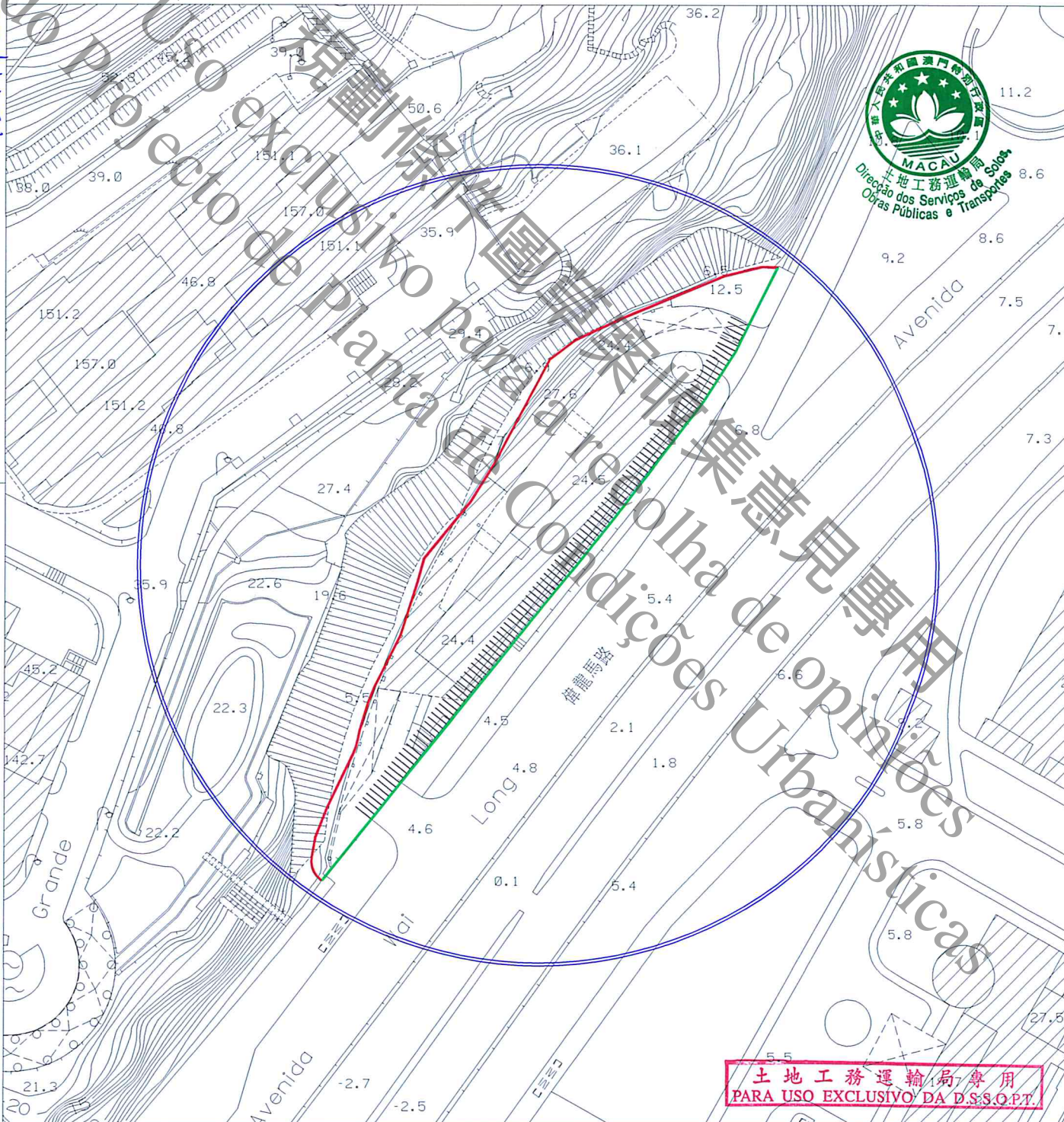
土地工務運輸局
DSSOPT

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

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



圖例: LEGENDA: ——— 街道準線 Alinhamento

——— 將來地界 Limite futuro do terreno

||||| 車輛出入口通道最大寬度為 8.00 米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para
veículos automóveis é de 8,00m

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



區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號

PROCESSO N.º

98A027

位 置
LOCALIZAÇÃO

偉龍馬路 137-241 號 (澳門土木工程實驗室)

Avenida Wai Long n.ºs 137-241 (Laboratório de Engenharia Civil de Macau)

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

14 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局
DSSOPT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用途：澳門土木工程實驗室的設施。
Finalidade: Instalações do LECM.

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第 88 條。

Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGPU.

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
偉龍馬路	45.3 米	不允許	3038 平方米

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em ocupação vertical, a largura da via e a área de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Avenida Wai Long	45,3 m	Não se admite	3038 m²

樓宇最大許可高度：31.5 米。

Altura máxima permitida do edifício: 31,5 m.

最大許可地積比率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。

Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

“A” 及 “MA” 級之建築物，除了遵守 1989 年 6 月 26 日第 42/89/M 號法令外，尚須提供摩托車車位，其數量不可少於法定之輕型汽車車位的 25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

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.

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

區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º

98A027

位 置
LOCALIZAÇÃO

偉龍馬路 137-241 號 (澳門土木工程實驗室)

Avenida Wai Long n.ºs 137-241 (Laboratório de Engenharia Civil de Macau)

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

14 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務運輸局
D S S O P T

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

倘若不能符合下列任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交“空氣流通”的評估報告供相關部門審核：

Caso não possa respeitar uma das seguintes restrições, será necessário submeter o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos respectivos serviços públicos aquando da apresentação do anteprojecto:

- 每座塔樓之間的距離不少於塔樓高度之 1/6。
- O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- 塔樓立面最大連續寬度：70 米。
- Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.



須保留地段內現存樹木，但當不可能在原位保留時，必須請求市政署協助將該等樹木移栽在地段範圍內的其他地方。

Têm de se manter as árvores existentes no terreno em causa, no entanto, caso não seja possível a manutenção nos mesmos lugares das árvores, deve solicitar apoio do IAM para as transplantar noutros lugares da área do respectivo terreno.

申請人須負責建造地段內有必要的斜坡穩固工程。

O requerente deve responsabilizar-se pela execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro do lote.

項目佈局及設計必須加強控制排放環境污染物的行為，且應採取對環境影響較小之方案，以保障項目不會對周邊環境造成較大影響及導致環境質量下降。

A disposição e concepção do presente projecto tem como princípio o reforço do controlo da emissão de detritos poluentes e deve adoptar estratégias que podem minimizar o impacto no ambiente, no sentido de assegurar que o respectivo projecto não causará grande impacto no ambiente envolvente nem fará diminuir a sua qualidade.

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).

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM.

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

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

區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º

98A027

位置
LOCALIZAÇÃO

偉龍馬路 137-241 號 (澳門土木工程實驗室)

Avenida Wai Long n.ºs 137-241 (Laboratório de Engenharia Civil de Macau)

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

Clay

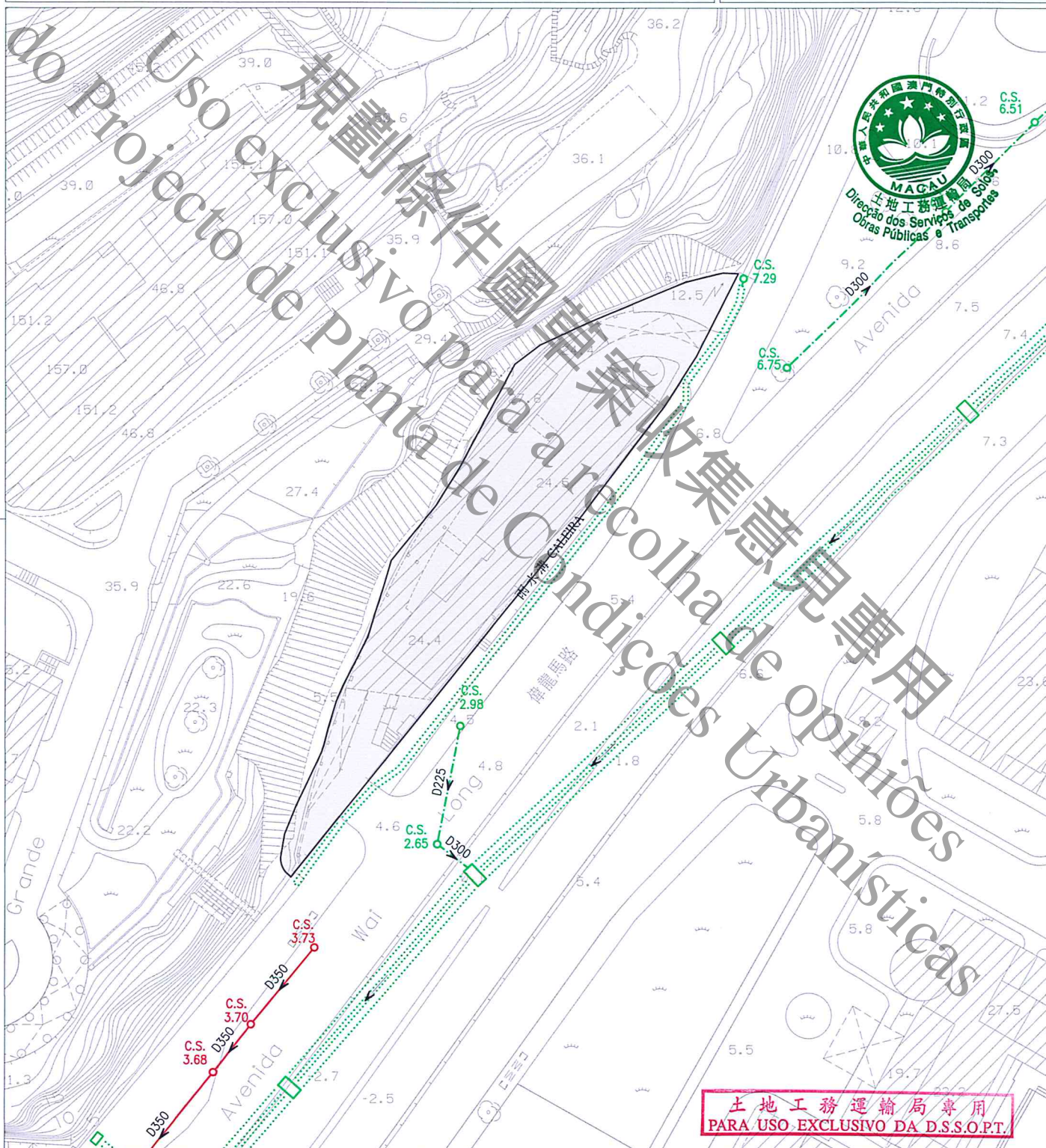
14 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

土地工務運輸局
D S S O P T

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



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