



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

0650/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


24/2/2026



檔案編號 Processo N.º : 92A109

地段位置：永福街 74 號 - 氹仔

Localização : Rua da Felicidade nº74 -Taipa

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	3737 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 33/SATOP/98 號批示 Despacho n.º 33/SATOP/98 第 58/SATOP/94 號批示 Despacho n.º 58/SATOP/94	
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) : 92A109 日期(Data): 19/04/1993	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



規劃條件圖草案說明

0650/PCU/2025
 2/7

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：工業用地。 Finalidade：Solos de uso Industrial.	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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： · 永福街（A街）：15.0米 · 信安馬路（B街）：19.0米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua da Felicidade (Rua A)：15,0m · Avenida Son On (Rua B)：19,0m	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： · 永福街（A街）：504 平方米 · 信安馬路（B街）：493 平方米 · A街及B街之間的補償面積：103 平方米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： · Rua da Felicidade (Rua A)：504 m ² · Avenida Son On (Rua B)：493 m ² · Bónus entre a Rua A e a Rua B：103 m ²	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：50.0 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：7 倍。 Índice de utilização do solo máximo permitido：7.	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：60%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: 60%.	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	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 número de lugares de	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0650/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

			<p>estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.</p>
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	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.	
8.4	景觀處理 Tratamento paisagístico	植物種植面積（包括地面層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備）不應少於地段面積的30%。 A área de arborização (incluindo o piso térreo, o terraço de recuo, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou o equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 30% da área do	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	



規劃條件圖草案說明

0650/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

			terreno. 在建築物周圍作景觀處理。 Tratamento paisagístico do meio envolvente do edifício	
8.5	樓宇可建設範圍 Área edificável		除專門用於門衛及變電站的小型建築物外，建築物應自街道準線和將來地界分別退縮至少5米和3米。 As edificações devem observar um recuo mínimo de 5m em relação ao alinhamento e de 3m em relação aos limites futuros do lote, excepto as construções de pequena escala destinadas exclusivamente a portarias e subestações.	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)
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 (Não tem)	沒有 (Não tem)
13	-----	其他 Outros	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	參照環境保護局意見。 De referência ao parecer do DSPA. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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

0650/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

			da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
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

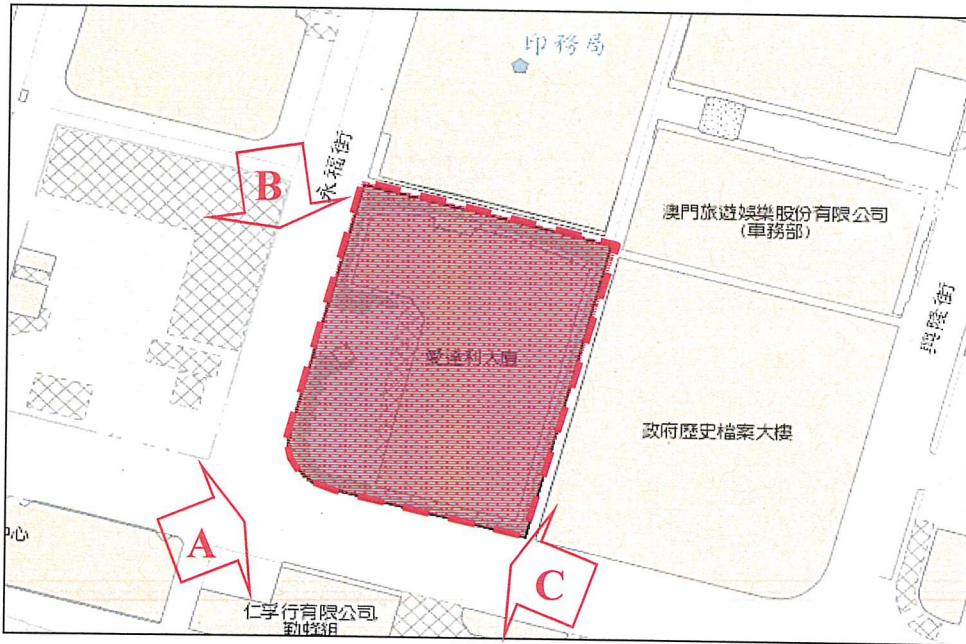
規劃條件圖草案說明

0650/PCU/2025
 6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(25/05/2025)



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

規劃條件圖草案說明

0650/PCU/2025
 7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(25/05/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

ZONA **TAIPA** Proc.No. **92A109**
 LOCALIZAÇÃO **Aterro do Pac-On Lote "03"**

DSSOPT 21
 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
 DL 79/85/M

- LEGENDA:**
- ALINHAMENTO
 - LIMITE ACTUAL DO TERRENO
 - LIMITE FUTURO DO TERRENO
 - GALERIA OBRIGATÓRIA
 - OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA
 - FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS
 - ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
 - COTA DE SOLEIRA A CONSIDERAR

O DESENHADOR
[Signature]
 16/02/93
 ESC. 1:1000



O DIRECTOR
[Signature] 17/04/93
 O TÉCNICO
[Signature]

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



CONDICIONAMENTOS NO VERSO

do Projecto de Planta de Uso exclusivo para a recolha de opiniões Urbanísticas
 草圖條件圖 01
 收集意見 02
 03
 04
 05
 06



O DIRECTOR

[Signature] 17/06/93

O TÉCNICO

[Signature] / /

PROCESSO Nº 92A109

ATERRO DE PAC ON

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

PARA OS LOTES DOS QUARTEIRÕES "M" "N" "O" "P" "Q" "V" "U" e "U1"

1. - Só são admitidas finalidades industriais.
2. - Altura máxima permitida acima da cota de soleira 13.20m a face superior de laje de cobertura do último piso utilizável.
NB - A cota de soleira será definida na fase de implantação da obra.
3. - 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.
4. - Não é permitido qualquer tipo de ocupação vertical.
5. - A abertura de vãos para os limites dos lotes não confinantes com vias de acesso só é permitida desde que cumpridas as condições legais em relação a estes limites.
6. - 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.
7. - Cumprimento da circular 5/DSOPT/87 bem como das restantes normas e regulamentação aplicável à construção, em vigor no Território.

N.B. Loteamento conforme o Plano anteriormente aprovado para esta Zona.

LEGENDA:



- Faixa onde se permite acesso de veículos automóveis ao interior do lote.