



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

0534/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 : 89A078

地段位置：和睦街 75-131 號—氹仔

Localização : Rua Wo Mok n.ºs 75-131 - 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	3307 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 66/SATOP/90 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 66/SATOP/90	
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) : 89A078 日期(Data): 16/03/1990	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

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.	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： · 和睦街：31.5 米 · 北安大馬路：25.6 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Rua Wo Mok: 31,5m · Estrada de Pac On: 25,6m	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： · 和睦街：1099 平方米 · 北安大馬路：528 平方米 · A 街及 B 街之間的補償面積：201 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes: · Rua Wo Mok: 1099m ² · Estrada de Pac On: 528m ² · Bónus entre a Rua A e a Rua B: 201m 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		
7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 3307 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta





規劃條件圖草案說明

0534/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

				<p>cadastral oficial emitida pela DSCC)</p> <p>2. 3307.448 m² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)</p>
7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	<p>此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.</p>	<p>土地歸還之面積：420 m² Área do terreno a reverter: 420 m²</p> <p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	
7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		<p>2887.448 m² (根據上述第 7.1 和 7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1 e 7.2 acima referidos)</p>	
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano			
8.1	停車場 Estacionamento	<p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>3. 圖例：車輛出入口的佈局如圖</p>	<p>1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.</p> <p>3. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.</p>	



規劃條件圖草案說明

0534/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

			<p>所示，但有技術理由需另設位置除外。</p> <p>Legenda: A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.</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	<p>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。</p> <p>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.</p>	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.4	景觀處理 Tratamento paisagístico	<ol style="list-style-type: none">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 terreno.在建築物周圍作景觀處理。 Tratamento paisagístico do meio envolvente do edifício.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.5	樓宇可建設範圍 Área edificável	<p>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。</p> <p>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.</p>	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	





規劃條件圖草案說明

0534/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

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	<ol style="list-style-type: none">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.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.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	<ol style="list-style-type: none">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.參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM.本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.





規劃條件圖草案說明

0534/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/7

			<p>passeios na zona da obra.</p> <p>4. 在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取環境保護局、公共建設局和交通事務局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer de DSPA, DSOP e DSAT.</p> <p>5. 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.</p>	
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]

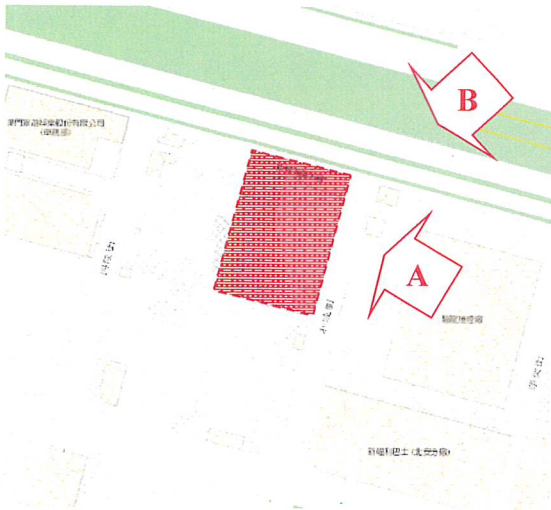
規劃條件圖草案說明

0534/PCU/2025
 7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(20/10/2025)







100% 環保再造紙 · Papel reciclado



O DESENHO ESTÁ CONFORME O ÚLTIMO ALINHAMENTO APROVADO

16/3/90 Vong

LEGENDA

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

ESC 1:1000



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

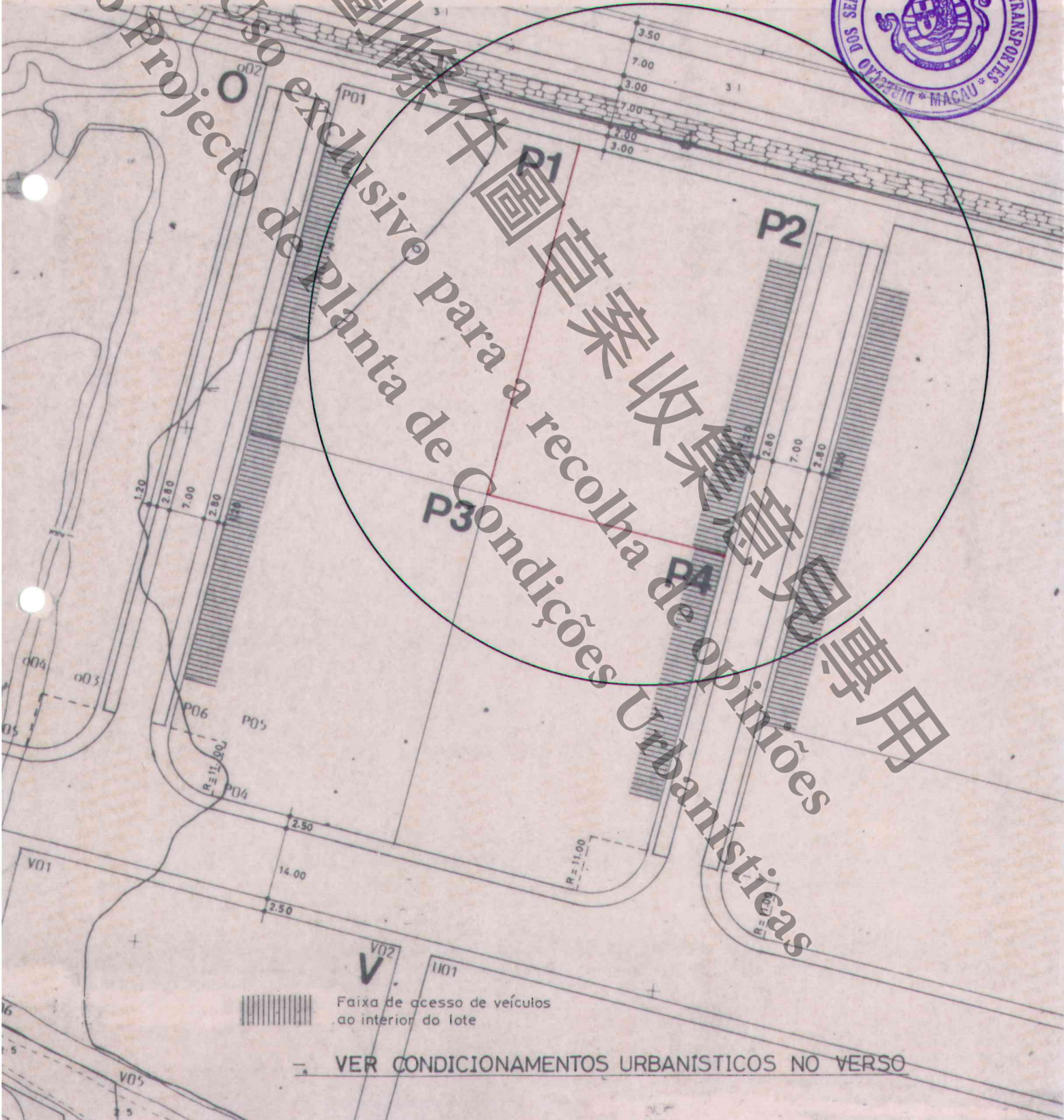
O DIRECTOR 16/3/90

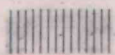
O TECNICO 16 MAR 90

TAIPA - Aterro do Pac On Lote P2



(Proc. 078/89/A)



 Faixa de acesso de veículos ao interior do lote

VER CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS NO VERSO



ATERRO DE PAC ON

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

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

1. - So são admitidas finalidades industriais.
2. - Altura máxima permitida acima da cota de soleira 13.20m à 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.