



規劃條件圖草案說明


0157/PCU/2026

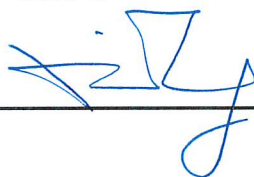
1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


16/4/2026



檔案編號 Processo N.º : 90A043

地段位置：興隆街 38-70 號及信安馬路 430 號---氹仔

Localização : Rua Heng Long n.º38-70 e Avenida Son On n.º430---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	3281 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (tem)	
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) : 90A043 日期(Data): 17/04/2007	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

規劃條件圖草案說明

0157/PCU/2026

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.	維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida
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： · 信安馬路(A街):19.0米。 · 興隆街(B街):15.0米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Avenida Son On (Rua A) : 19,0m. · Rua Heng Long (Rua B): 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 edificio das classes A e MA.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： · 信安馬路(A街)：426 平方米。 · 興隆街(B街)：501 平方米。 · A 街及 B 街之間的補償面積：63 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes: · Avenida Son On (Rua A): 426 m ² · Rua Heng Long (Rua B): 501 m ² · Bónus entre a Rua A e a Rua B: 63 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 米。 Altura máxima permitida do edifício : 50m.	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：7.0 倍。 Índice de utilização do solo máximo permitido: 7,0.	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		



Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0157/PCU/2026

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.</p> <p>3. 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>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>
8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	<p>不許建造垂直佔用空間 Não se admite a ocupação vertical</p>	<p>維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida</p>
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。 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</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>

Handwritten mark



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

0157/PCU/2026
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			com a via.	
8.4	景觀處理 Tratamento paisagístico		<p>1. 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.</p> <p>2. 在建築物周圍作景觀處理。 Tratamento paisagístico do meio envolvente do edifício.</p>	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。 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.
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	<p>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</p>	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0157/PCU/2026
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.</p> <p>2. 在工程計劃草案及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 .</p> <p>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 .</p>	<p>2. 參照環境保護局意見。De referência ao parecer da DSPA.</p> <p>3. 確保遵守現行法例。Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</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

0157/PCU/2026
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



100% 環保再生紙 · Papel reciclado

Handwritten signature

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

北安填海工業區都市化規劃條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DO ATERRO DE PAC ON



- 1 - 只用作工業用途。
SÓ SÃO ADMITIDAS FINALIDADES INDUSTRIAIS .
 - 2 - 最大許可高度為在門檻水平以上13.20公尺,此高度計算至可使用樓層屋頂之樓面水平為止。
附註: 門檻水平將於工程開展時確定。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA ACIMA DA COTA DE SOLEIRA 13.20m À FACE SUPERIOR DE LAJE DE COBERTURA DO ÚLTIMO PISO UTILIZÁVEL .
N.B. - A COTA DE SOLEIRA SERÁ DEFINIDA NA FASE DE IMPLANTAÇÃO DA OBRA .
 - 3 - 在不影響遵守一切有效法規的情況下(比率表不在考慮之列),覆蓋率可獲准許為整幅地段之全部,但須保證一切衛生條件及建築物之衛生間隔符合有關法例。
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 - 不許以任何形式佔用垂直空間。
NÃO É PERMITIDO QUALQUER TIPO DE OCUPAÇÃO VERTICAL .
 - 5 - 在地段之非面向街道之邊界面開設門窗位置時,必須遵守規範該邊界之有關法例。
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 - 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 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 - 遵守澳門特別行政區現行應用之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 RAEM, 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。
N.B. - LOTEAMENTO CONFORME O PLANO ANTERIORMENTE APROVADO PARA ESTA ZONA .

區域 ZONA 丞仔 TAIPA 檔案編號 Proc. No. 90A043

位置 LOCALIZAÇÃO 北安 P3 地段 Aterro do Pac On Lote P3

圖例: LEGENDA :
 — 街道準線 ALINHAMENTO
 — 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
 車輛通道,最大寬度為8.00米 FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS , COM A LARGURA MÁXIMA DE 8.00 m

繪圖員 O DESENHADOR Chng
 局長 O DIRECTOR
 技術員 O TÉCNICO

土地工務運輸局 DSSOPT 街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL 法令 79/85/M

本街線圖並不賦予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.G.O.

