



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

0155/PCU/2026
1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

10/08/2026

檔案編號 Processo N.º : 89A032

地段位置：氹仔信安馬路 433-467B 號之土地 - 氹仔

Localização : Avenida Son On nºs 433-467B - 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	1,200 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 55/GM/93 號批示 Despacho n.º 55/GM/93	
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) : 89A032 日期(Data): 10/08/2017	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



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0155/PCU/2026
2/8

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。 • 信安馬路：19.0 米 • 南面之道路：10.3 米 • 西面之道路：8.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: • Avenida Son On : 19,0m • Rua situada no Sul : 10,3m • Rua situada no Oeste : 8,5m	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.)	沒有 Não tem	沒有 Não tem
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	20.5 米 20,5m	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	無限制 Sem restrições	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	無限制 Sem restrições	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
	7.1 原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1,200 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的 正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 1,200.09 m ²



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

0155/PCU/2026

3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	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。(圖例) Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado. (Legenda)	1. 土地歸還之的面積：83.61 m ² Área do terreno a reverter:: 83,61 m ² 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1116.48 m ² (根據上述第 7.1.2 及 7.2.1 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2.1 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	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)	參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.
	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規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.4	凸出物 Saliência	用以計算該樓宇凸出物之街寬如下： • 信安馬路：19.0 米 • 南面之道路：10.3 米 • 西面之道路：8.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： • Avenida Son On : 19,0m • Rua situada no Sul : 10,3m • Rua situada no Oeste : 8,5m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.5	冷氣機 Aparelhos de ar	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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0155/PCU/2026
4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		condicionado	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.	
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。 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. 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	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 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

0155/PCU/2026
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras 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

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0155/PCU/2026
7/8

B.



C.





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

0155/PCU/2026
8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

D.



Handwritten signature

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

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

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

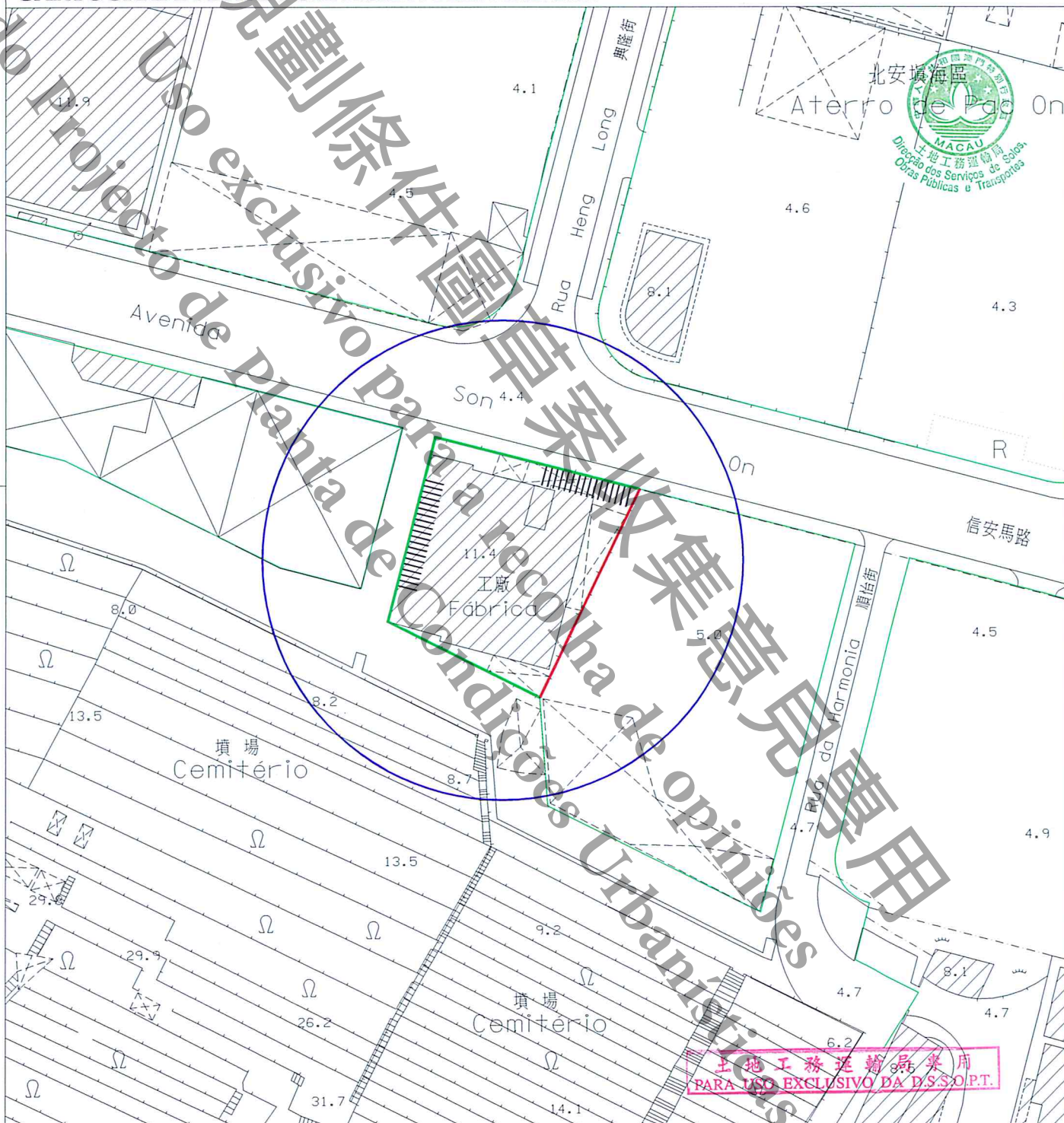


圖 例：
LEGENDA:

-  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



區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º

89A032

位置
LOCALIZAÇÃO

信安馬路 433 - 467B 號

Avenida Son On n.º 433 - 467B

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10/AUG 2017

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/3

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: 工業。
Finalidade: Industrial.

用以計算樓宇高度、垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
信安馬路	19.0 米	不允許	19.0 米
南面之道路	10.3 米	不允許	10.3 米
西面之道路	6.0 米	不允許	6.0 米

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura das vias são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida Son On	19,0 m	Não se admite	19,0 m
Rua situada no Sul	10,3 m	Não se admite	10,3 m
Rua situada no Oeste	6,0 m	Não se admite	6,0 m

樓宇最大許可高度: 13.2 米。
Altura máxima permitida do edifício: 13,2m.

最大許可地積比率: 無限制。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Sem restrições.

最大許可覆蓋率: 無限制。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições.

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).

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.

在工程計劃草案階段須聽取環境保護局的意見。
Em fase de anteprojecto deverá ser ouvido o parecer da DSPA.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。
A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

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

檔案編號
PROCESSO N.° 89A032

位 置
LOCALIZAÇÃO 信安馬路 433 - 467B 號

Avenida Son On nºs 433 - 467B

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

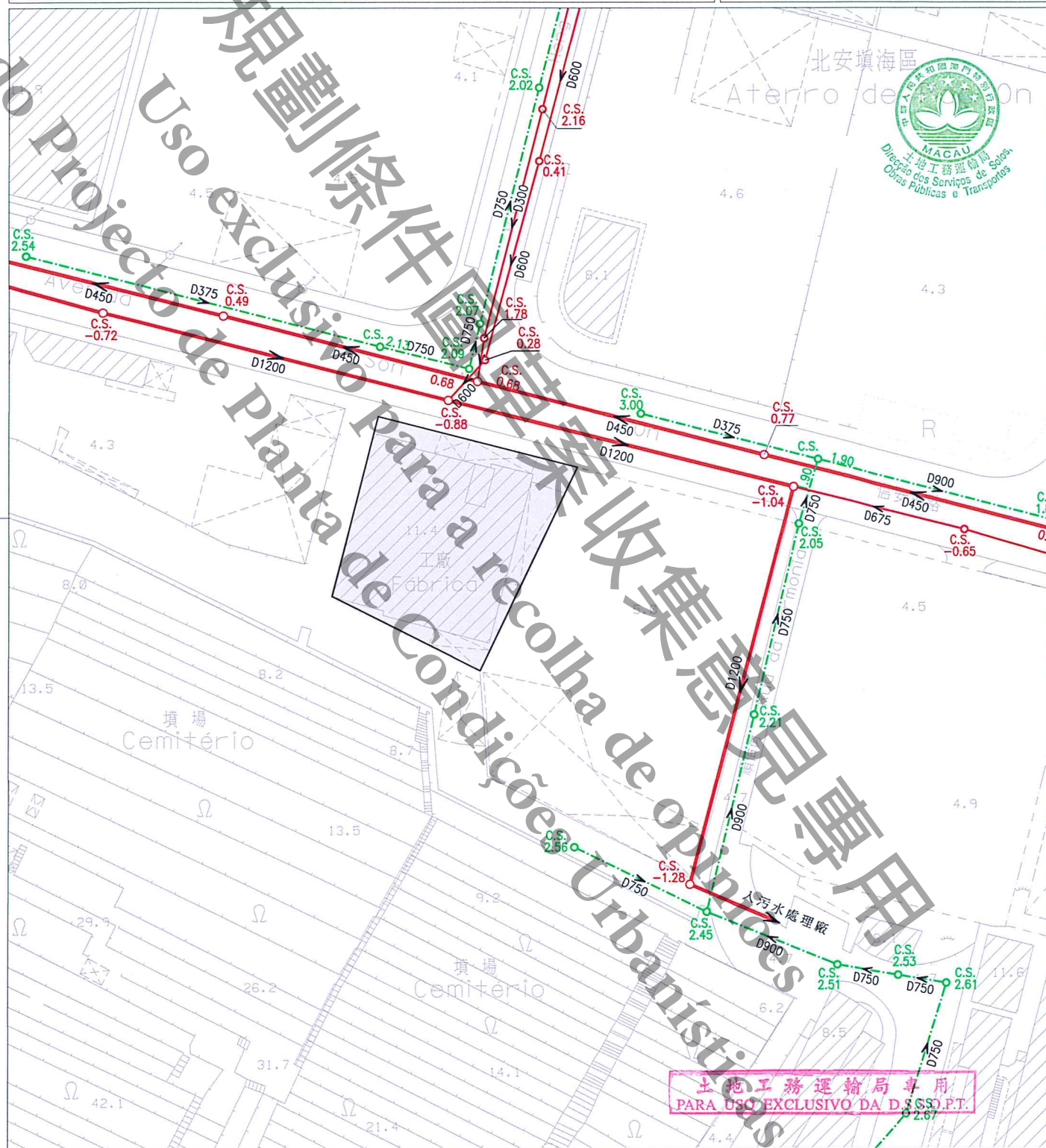
10 AUG 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3

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 1 : 1000
Escale 1 : 1000

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 ESTAÇÃO 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