區域 ZONA 路環 Coloane　建議書編號 PROPOSTA N.º 0427/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.º 96A032

位置 LOCALIZAÇÃO 石排灣馬路 267 號、桉樹街 236 號、金鳳路 216 號及紅荷路 35 號 - 路環 (C 1 街區)

Estrada de Seac Pai Van nº 267, Rua dos Eucaliptos nº 236, Rua das Acácias Rubras nº 216 e Rua das Schimas nº 35 - Coloane (Quarteirão C1)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

02 09 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

土地工務局
DSSCU

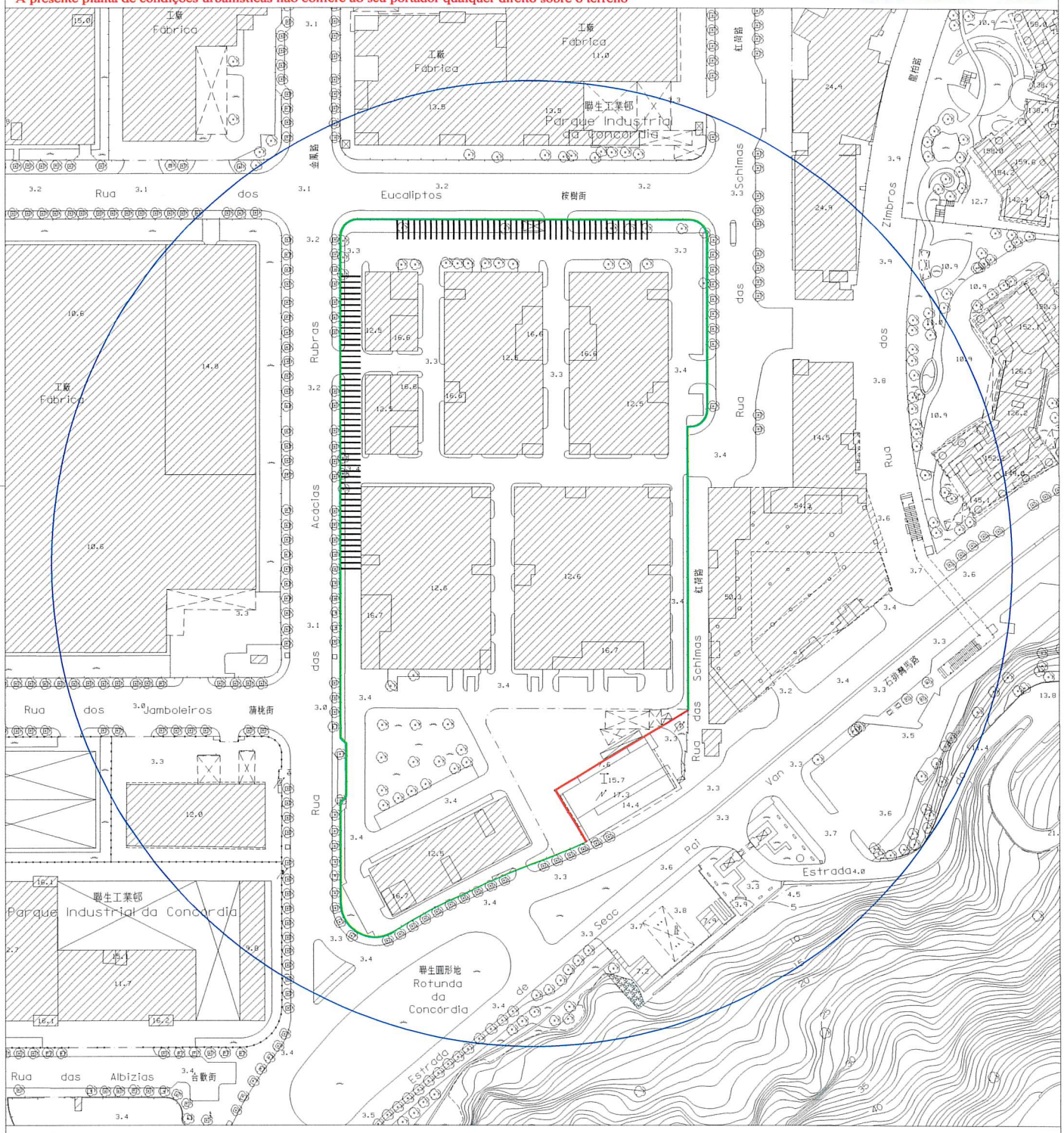
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

比例 ESCALA 1:2000



圖例：
LEGENDA :

街道準線 Alinhamento

將來地界 Limite futuro do terreno

N

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.° 0427/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 96A032

位置 LOCALIZAÇÃO 石排灣馬路 267 號、桉樹街 236 號、金鳳路 216 號及紅荷路 35 號 - 路環 (C 1 街區)
Estrada de Seac Pai Van nº 267, Rua dos Eucaliptos nº 236, Rua das Acácias Rubras nº 216 e Rua das Schimas nº 35 - Coloane (Quarteirão C1)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

02/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務局
DSSCU

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.°12/2013

草案
PROJECTO

此地段屬於聯生工業區範圍
Este Terreno Insere-Se Na Parque Industrial da Concórdia

用途：工業用地。
Finalidades: Solos de uso industrial.

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
石排灣馬路 (A 街)	12.9 米	不允許	558 平方米
金鳳路 (B 街)	20.6 米	不允許	2613 平方米
桉樹街 (C 街)	20.6 米	不允許	1293 平方米
紅荷路 (D 街)	19.6 米	不允許	1617 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積: 285 平方米。 B 街及 C 街之間的補償面積: 145 平方米。 C 街及 D 街之間的補償面積: 201 平方米。			

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada de Seac Pai Van (Rua A)	12,9 m	Não se admite	558 m²
Rua das Acácias Rubras (Rua B)	20,6 m	Não se admite	2613 m²
Rua dos Eucaliptos (Rua C)	20,6 m	Não se admite	1293 m²
Rua das Schimas (Rua D)	19,6 m	Não se admite	1617 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 285m². Bónus entre a Rua B e a Rua C: 145m². Bónus entre a Rua C e a Rua D: 201m².			

樓宇最大許可高度：50.0 米。
Altura máxima permitida do edifício: 50,0m.

最大許可地積比率：7 倍。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 7

最大許可覆蓋率：60 %。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 60%.

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.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.° 0427/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 96A032

位置 LOCALIZAÇÃO 石排灣馬路 267 號、桉樹街 236 號、金鳳路 216 號及紅荷路 35 號 - 路環 (C 1 街區)

Estrada de Seac Pai Van nº 267, Rua dos Eucaliptos nº 236, Rua das Acácias Rubras nº 216 e Rua das Schimas nº 35 - Coloane (Quarteirão C1)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

02/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務局
DSSCU

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.°12/2013

草案
PROJECTO

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 edifícios 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

備註：
OBSERVAÇÃO :

應遵守“聯生工業邨地段劃分規章”。
Cumprimento da “Regulamento do Loteamento do parque industrial da Concordia”.

圖例：
LEGENDA :

|||||||||| 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.

區域 ZONA 路環 Coloane | 建議書編號 PROPOSTA N.° 0427/DPU/2026 | 檔案編號 PROCESSO N.° 96A032

位置 LOCALIZAÇÃO 石排灣馬路267號、桉樹街236號、金鳳路216號及紅荷路35號 - 路環(C 1街區)
Estrada de Seac Pai Van nº 267, Rua dos Eucaliptos nº 236, Rua das Acácias Rubras nº 216 e Rua das Schimas nº 35 - Coloane (Quarteirão C1)

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU 02/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

土地工務局 DSSCU

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.°12/2013

草案 PROJECTO

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 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