



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

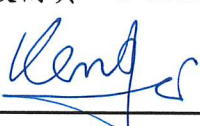
0177/PCU/2024
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

 21/5/2024

技術員 O Técnico



檔案編號 Processo N.º : 2005A055

地段位置：工業園北街 87-117 號 珠澳跨境工業區(澳門園區)B2 地段 – B2b 地塊-澳門

Localização : Rua Norte do Parque Industrial n.º87-117 Parque Industrial

Transfronteiriço Zhuhai – Macau (Zona de Macau) Lote B2 – Parcela B2b – Macau

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	2697m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 34/2005 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Publicas n.º 34/2005 第 88/2006 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Publicas n.º 88/2006	
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): 2005A055 日期(Data): 13/01/2022	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	有 (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	有 (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

nl

規劃條件圖草案說明

0177/PCU/2024
2/6

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.	根據珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Conforme o Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 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.
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為如下： - 工業園新街:10.1 米 - 工業園北街: 14.9 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes : - Rua Nova do Parque Industrial: 10,1m - Rua Norte do Parque Industrial: 14,9m	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. 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.
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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício: 20,5m .	根據珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Conforme o Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 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.



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

0177/PCU/2024

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：5 倍。 Índice de utilização do solo máximo permitido: 5.	根據珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Conforme o Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 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.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：80%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: 80%.	根據珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Conforme o Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 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.
7	-----	土地重整 Reformulações 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	圖示：車輛出入口通道最大寬度為 8.00 米。 Legenda: A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos automóveis é de 8,00m.	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.
	8.2	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.	根據珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Conforme o Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da

Handwritten signature



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

0177/PCU/2024

4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				última PCU emitida.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： - 工業園新街: 10.1 米 - 工業園北街: 14.9 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: - Rua Nova do Parque Industrial: 10,1m - Rua Norte do Parque Industrial: 14,9m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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).	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.
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.應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。 Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.	1+2.參照環境保護局意見。 De referência ao parecer do DSPA.



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0177/PCU/2024
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			2.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. 3.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. 4.遵守珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。 Cumprimento do Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau. 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.	3.本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 4.本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. 5.確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
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

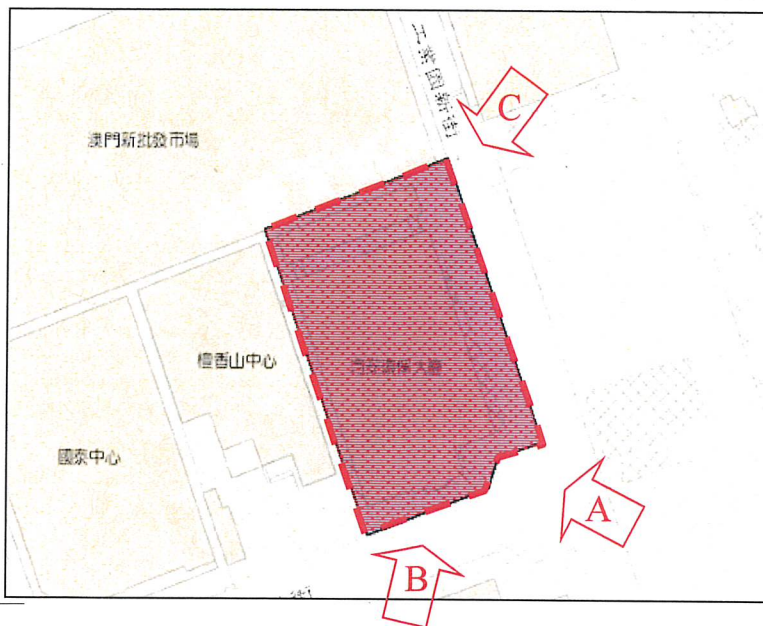
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0177/PCU/2024
6/6

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(02/05/2024)



100% 環保再生紙・Papel reciclado

Handwritten signature

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2005A055

位 置 LOCALIZAÇÃO

工業園北街 87-117 號 珠澳跨境工業區 (澳門園區) B2 地段
- B2b 地塊

Rua Norte do Parque Industrial n.ºs 87-117 Parque Industrial Transfronteiriço
Zhuhai - Macau (Zona de Macau) Lote B2 - Parcela B2b

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

土地工務運輸局
DSSOPT

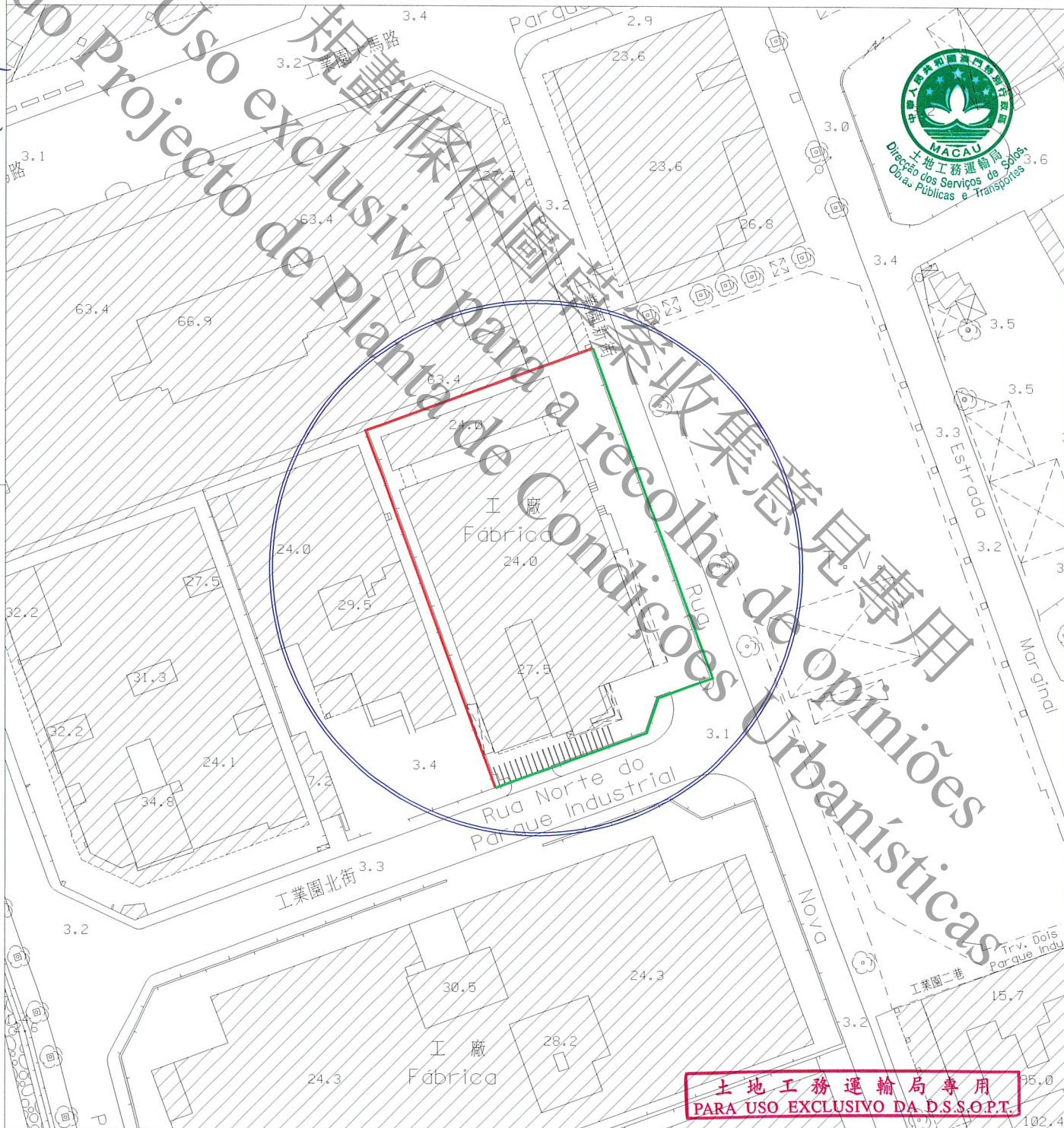
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

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



390

區域 ZONA	澳門 Macau	檔案編號 PROCESSO N.º	2005A055
位 置 LOCALIZAÇÃO	工業園北街87-117號 珠澳跨境工業區(澳門園區) B2地段 - B2b地塊 Rua Norte do Parque Industrial n.ºs 87-117 Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai - Macau (Zona de Macau) Lote B2 - Parcela B2b		

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.º12/2013

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

此地段屬於珠澳跨境工業區範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao
Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau



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
工業園新街	10.1米	不允許	10.1米
工業園北街	14.9米	不允許	14.9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
Rua Nova do Parque Industrial	10,1 m	Não se admite	10,1 m
Rua Norte do Parque Industrial	14,9 m	Não se admite	14,9 m

樓宇最大許可高度：20.5米。
Altura máxima permitida do edifício: 20,5m.

最大許可地積比率：5倍。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 5.

最大許可覆蓋率：80%。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 80%.

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).

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署及環境保護局的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA.

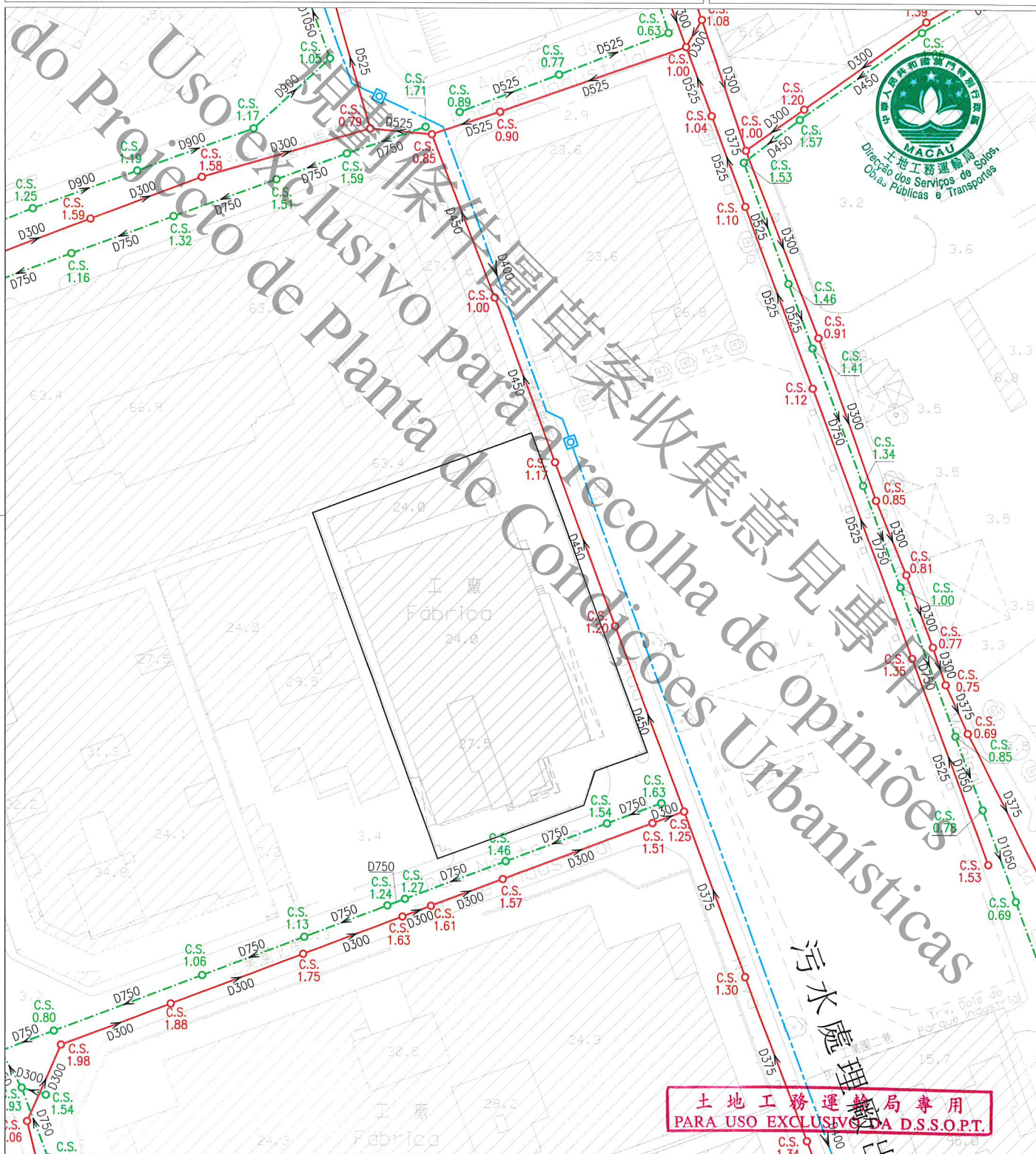
遵守珠澳跨境工業區澳門園區地段規劃控制性規章。
Cumprimento do Regulamento do Loteamento da Zona de Macau do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau.

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.

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

區域
ZONA 澳門 Macau檔案編號
PROCESSO N.º 2005A055位置
LOCALIZAÇÃO工業園北街87-117號 珠澳跨境工業區(澳門園區) B2地段
- B2b地塊Rua Norte do Parque Industrial n.ºs 87-117 Parque Industrial Transfronteiriço
Zhuhai - Macau (Zona de Macau) Lote B2 - Parcela B2b土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3



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 ESTACÃO 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