



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

0411/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 A Técnica

檔案編號 Processo N.º : 92A082

地段位置：菜園涌巷1號及工廠街2號—澳門

Localização : Travessa do Canal das Hortas nº1 e Rua da Fábrica nº 2 -Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                             | 內容<br>Conteúdo                                                                                                          | 附件<br>Anexo               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                            | 租賃批地 (Concessão por arrendamento)                                                                                       |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 1548 m²                                                                                                                 |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 有 (Tem)<br>第 106/SATOP/95 號運輸工務司司長批示<br>Despacho do Secretário para os Transportes e Obras<br>Públicas n.º 106/SATOP/95 |                           |
| 4         | 最近一次發出之街道準<br>線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                       | 有 (Tem)<br>編號(N.º): 92A082<br>日期(Data): 01/12/2015                                                                      | 見附圖<br>Vide anexo         |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 沒有 (Não tem)                                                                                                            |                           |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de<br>protecção de património<br>cultural | 否 (Não)                                                                                                                 |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 沒有 (Não tem)                                                                                                            |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                                                                                                 | 見附件 A<br>Vide<br>anexo- A |



*Handwritten signature*

## 規劃條件圖草案說明

0411/PCU/2024

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/6

### 規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                    | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 說明<br>Explicação                                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>Finalidade                                                                                                                              | 用途：TD1 類旅遊娛樂用地。(不可兼容居住用途)<br>Finalidade: Solos de uso turístico e de diversões TD1.(Não pode ter finalidade de habitação)                                                                                                                                                                                                  | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                  |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>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：<br>· 菜園涌巷(A 街)：17.0 米<br>· 工廠街(B 街)：15.0 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes:<br>· Travessa do Canal das Hortas (Rua A): 17,0 m<br>· Rua da Fábrica (Rua B): 15,0 m                                                                                  | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。<br>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)<br>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：<br>· 菜園涌巷(A 街)：508 平方米<br>· 工廠街(B 街)：216 平方米<br>· A 街及 B 街之間的補償面積：175 平方米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes :<br>· Travessa do Canal das Hortas(Rua A): 508m²<br>· Rua da Fábrica(Rua B): 216m²<br>· Bónus entre a Rua A e a Rua B: 175m² | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                  |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício                                                                                               | 樓宇最大許可高度：75.0 米。<br>Altura máxima permitida do edifício : 75,0m.                                                                                                                                                                                                                                                           | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                 |
| 5         | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do solo máximo permitido                                                                                     | 最大許可地積比率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 01/DSSOPT/2009.                                                                                                                                                        | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>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                                                                                                                                       | 最大許可覆蓋率：應遵守第                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政                                                                                      |

*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

0411/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/6

|   |       |                                                           |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|-------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |       | Índice de ocupação do solo máximo permitido               | 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 01/DSSOPT/2009.             | 指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                                                                                                                              |
| 7 | ----- | 土地重整<br>Reformulações do terreno                          |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   | 7.1   | 原土地面積<br>Área do terreno inicial                          |                                                                                                                                                                 | 1. 1548 m <sup>2</sup><br>(根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖)<br>(Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC)<br><br>2. 1547.569 m <sup>2</sup><br>(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔)<br>(Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)                                         |
|   | 7.2   | 土地歸還/土地讓與<br>Reversão de terreno /<br>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。<br>Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.      | 土地歸還之面積：209.5 m <sup>2</sup><br>Área do terreno a reverter: 209,5 m <sup>2</sup><br>(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔)<br>(Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)<br><br>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
|   | 7.3   | 土地取得<br>Aquisição de terreno                              | 為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。<br>A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa. | 土地取得之面積：109.343 m <sup>2</sup><br>Área do terreno a adquirir: 109,343 m <sup>2</sup><br><br>本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                                                                             |
|   | 7.4   | 重整後土地面積<br>Área do terreno reformado                      |                                                                                                                                                                 | 1447.412 m <sup>2</sup><br>(根據上述第 7.1.2, 7.2 和 7.3 點之計算)<br>(Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima referidos)                                                                                                                           |







## 規劃條件圖草案說明

0411/PCU/2024

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/6

|   |       |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   | 8.1   | 停車場<br>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%。</p> <p>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。</p> <p>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. 必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。</p> <p>É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.</p> <p>4. 圖例：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。</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> | <p>1. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>3. 根據《酒店及娛樂場停車位數量計算指引》。</p> <p>Conforme o Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.</p> <p>4. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> |
|   | 8.2   | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação vertical  | <p>不許建造垂直佔用空間。<br/>Não se admite a área em ocupação vertical.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</p>                                                                                                                                                                                                         |
|   | 8.3   | 冷氣機<br>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，</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |



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

0411/PCU/2024  
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|    |       |                                                                               | 應作遮擋。<br>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<br>Infra-estruturas públicas                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |
|    | 9.1   | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem                   | (見規劃條件圖 6/6)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)                                                                                                                                                                                                        | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente. |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                       | 沒有<br>Não tem                                                             |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                       | 沒有<br>Não tem                                                             |
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva                                  | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                       | 沒有<br>Não tem                                                             |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                                                  | 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。<br>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.                                                                 | 確保遵守現行法例。<br>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.            |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                       | 沒有<br>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

nl

## 規劃條件圖草案說明

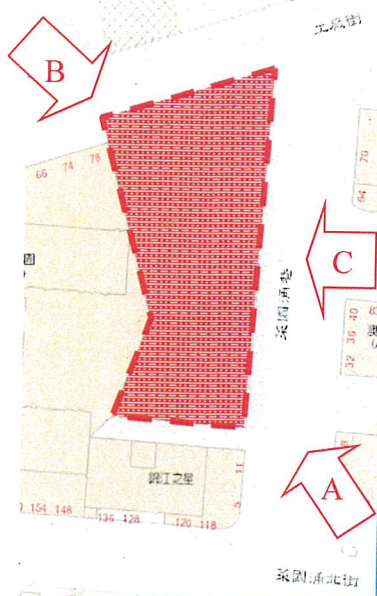
0411/PCU/2024

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/6

### 附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(25/09/2023)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado





區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 92A082  
PROCESSO N.º

位置 LOCALIZAÇÃO 菜園涌巷1號及工廠街2號

Travessa do Canal das Hortas n.º 1 e Rua da Fábrica n.º 2

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

01 DEC 2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

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                                                                        |
| --- | 原有地界              | Limite actual do terreno                                                           |
| ——  | 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. |

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



區域 澳門 Macau  
ZONA

檔案編號 92A082  
PROCESSO N.º

位置 菜園涌巷1號及工廠街2號  
LOCALIZAÇÃO

Travessa do Canal das Hortas n.º 1 e Rua da Fábrica n.º 2

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

01 DEC 2015

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 2/4

用途: 住宅。  
Finalidade: Habitação.

樓宇最大許可高度: 75.0 米。  
Altura máxima permitida do edifício: 75,0m.

須遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第88條。  
Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGPU.

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    |
|----------------------|--------|--------|---------|
| 菜園涌巷(A街)             | 17.0 米 | 不允許    | 477 平方米 |
| 工廠街(B街)              | 15.0 米 | 不允許    | 223 平方米 |
| A街及B街之間的補償面積: 64 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     |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Travessa do Canal das Hortas (Rua A)            | 17,0 m             | Não se admite               | 477 m <sup>2</sup> |
| Rua da Fábrica (Rua B)                          | 15,0 m             | Não se admite               | 223 m <sup>2</sup> |
| Bónus entre a Rua A e a Rua B: 64m <sup>2</sup> |                    |                             |                    |

最大許可地積比率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。  
Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。  
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

“A”及“MA”級之建築物,除了遵守1989年6月26日第42/89/M號法令外,尚須提供摩托車車位,其數量不可少於法定之輕型汽車車位的25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

裙樓最大許可高度: 15.0 米。  
Altura máxima permitida do pódio: 15,0 m.

裙樓頂層除作垂直交通外,必須架空作綠化休憩區,但塔樓底部可作住宅的共同設施,如會所,而露天部分必須作綠化設計,植物種植面積不應少於露天面積的50%。

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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 92A082

位置  
LOCALIZAÇÃO 菜園涌巷1號及工廠街2號

Travessa do Canal das Hortas n.º 1 e Rua da Fábrica n.º 2

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

01 DEC 2015

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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



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).

停車場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.

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.

### 圖例: LEGENDA:



此部分土地用作公共道路,並歸入澳門特別行政區公產土地。  
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo ser integrada no domínio público da RAEM.



土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程,有關計劃須先經本局審批。  
O concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.

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



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  
Escala 1 : 1000

|        |                                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                                    |                                                                                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 圖<br>例 |  雨水溝、涵箱<br>CALEIRA, BOX CULVERT |  合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO |  雨水放流管<br>EMISSARIO PLUVIAL    |  泵 房<br>ESTAÇÃO ELEVATÓRIA |
|        |  家庭下水道<br>COLECTOR DOMÉSTICO    |  抽升導管<br>CONDUTA ELEVATÓRIA |  漩渦井<br>CÂMARA DE VÓRTICE       |  沙 井<br>CAIXA DE VISITA    |
|        |  雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL      |  放流管<br>EMISSARIO           |  分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA                                                                                   |