



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

0255/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

代副局長 O Subdirector Subst.º

技術員 O Técnico



24 JUN 2024



檔案編號 Processo N.º : 94A035

地段位置：位於鄰近計單奴街之土地 - 路環

Localização : Terreno junto à Rua do Caetano - Coloane

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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	101 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	沒有 (Não 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) : 94A035 日期(Data): 23/11/2011	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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
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

4

規劃條件圖草案說明

0255/PCU/2024

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	H2 類居住用地 /C1 類商業用地 /C2 類商業用地 /TD1 類旅遊娛樂用地 Solos de uso habitacional H2 /Solos de uso comercial C1 /Solos de uso comercial C2 /Solos de uso turístico e de diversões TD1	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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： · 計單奴街：不適用 · 十月初五馬路：不適用 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua do Caetano: Não se aplica · Avenida de Cinco de Outubro: Não se aplica	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. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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	A 區： 建築物須復原有建築立面，不得增加高度。 Zona A: Edifício com edifício fachadas a preservar sem aumento de cércea; B 區： · 按原來建築體量重建； · 建築物須復原沿街立面，不得增加高度。 Zona B: · Reconstrução segundo a volumetria original; · Edifício com fachada a restaurar	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0255/PCU/2024

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			Segundo a traça original , sem aumento de cêrcea.	
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：無限制 Índice de utilização do solo máximo permitido : 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	最大許可地積比率：無限制 Índice de utilização do solo máximo permitido : 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
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
	8.2	凸出物 Saliência	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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 7/7) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 7/7)	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	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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



[Handwritten signature]

規劃條件圖草案說明

0255/PCU/2024

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2024 年 5 月 7 日簽署之第 0403/IC-DEPROJ/OFI/2024 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0403/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 7 de Maio de 2024). A 區 (Zona A) · 建築物須復原原有建築立面,不得增加高度 Edifício com edifício original fachada a preservar sem aumento de cêrcea ; · 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂 (其傾斜角為 22 度,斜向公共街道的方向);同時,允許鋪砌中式大階磚的平台,但其總面積不能超過建築佔地面積的 25%; Adopção obrigatória de cobertura inclinada (com ângulo de 22°, a direcção da via pública) e revestida de telha chinesa, ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura; · 屋簷至樓宇屋脊的垂直高度不得超過 2.5 米; A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2.5 m; · 限制材料的使用: 粉刷牆身和木製或有色金屬門窗; Restrição relativas à utilização de materiais: reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou alumínio lacado nas janelas e	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



規劃條件圖草案說明

0255/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

			portas; · 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題(不可安裝於臨街立面上)。 Deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada que confronta com a via). B 區(Zona B) · 按原來建築體量重建； Reconstrução segundo a volumetria original; · 建築物須復原沿街立面(附圖 2)，不得增加高度。 Edifício com fachada a restaurar Segundo a traça original (Anexo 2), sem aumento de cércea.	
--	--	--	--	--



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

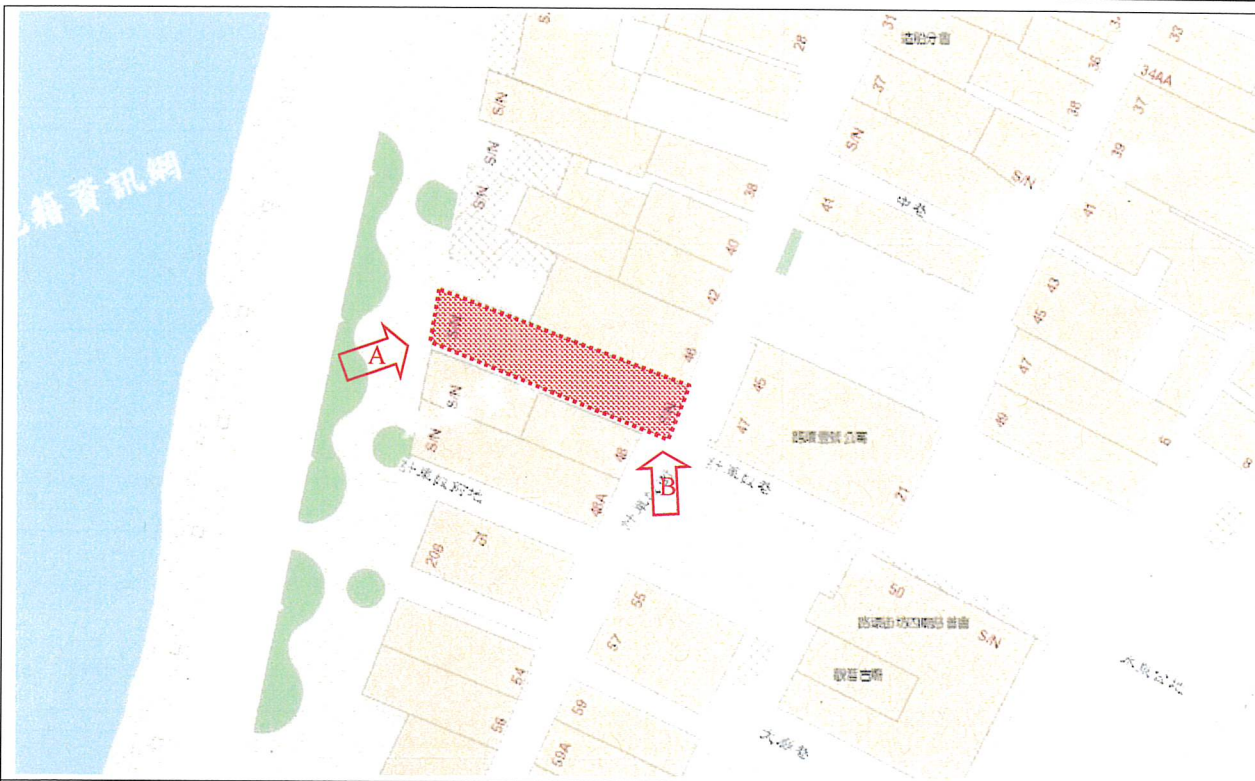
0255/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

07/06/2024



A.



100% 環保再造紙 • Papel reciclado



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

Lu

規劃條件圖草案說明

0255/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7/7

B.



00100005248175
DSSOPT

138819/11

區域 ZONA 路環 COLOANE
位 置 LOCALIZAÇÃO 計單奴街 46A 號
Rua do Caetano nº 46A

檔案編號 Proc. No. 94A035

圖例: LEGENDA:
—— 街道準線 ALINHAMENTO
—— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

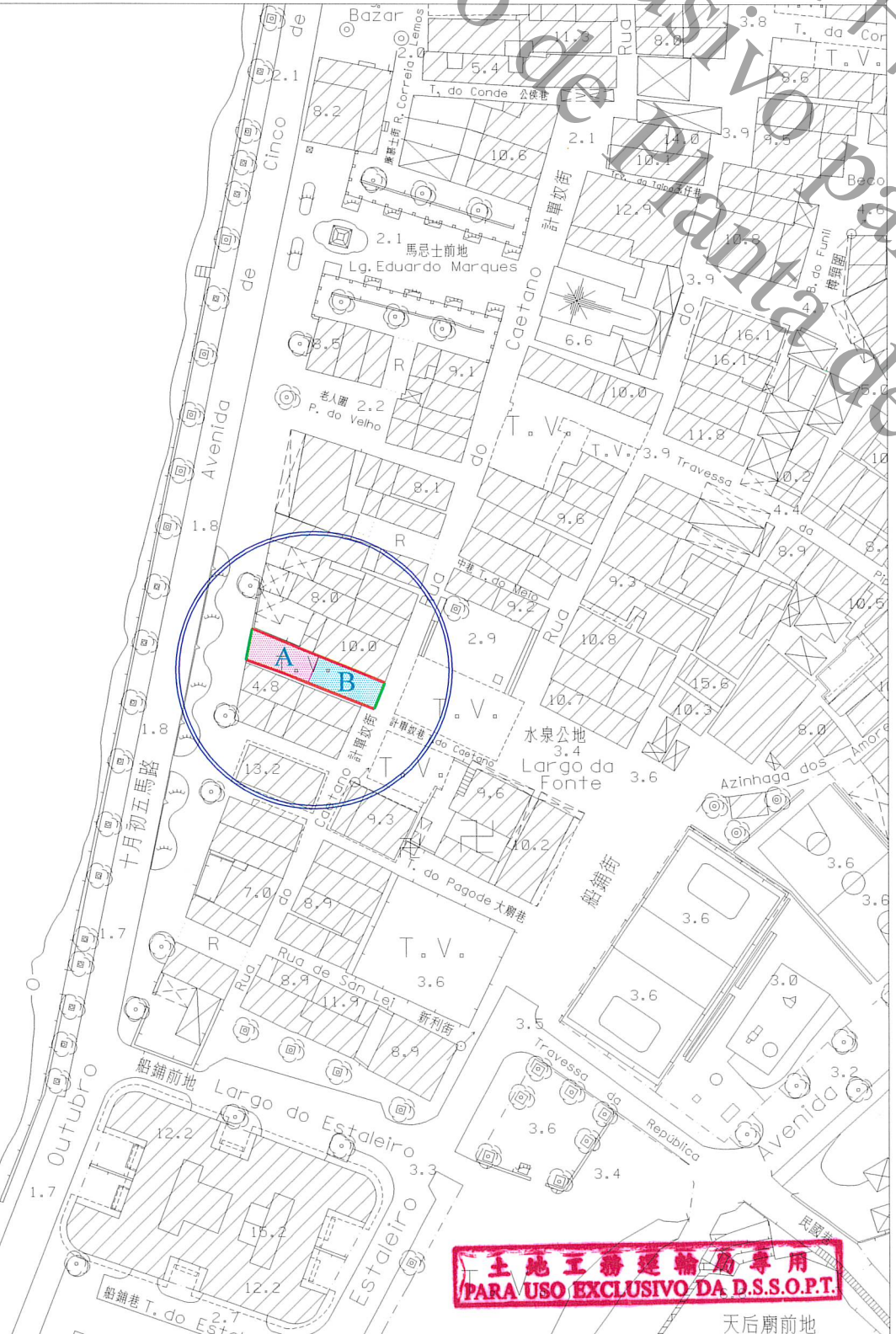
繪圖員
O DESENHADOR



基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:1000



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

土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETO-LEI 79/85/M
局長 O DIRECTOR
技術員 O TÉCNICO

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

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

此地段屬於路環村都市規劃範圍
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA
AO PLANO DA VILA DE COLOANE

根據1992年12月31日第83/92/M號法令規定，
此地段屬於路環馬忌士前地已評定之建築群保護區內。
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO DO CONJUNTO CLASSIFICADO DO LARGO EDUARDO MARQUES EM COLOANE, APROVADAS PELO DECRETO-LEI Nº83/92/M, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1992.

用途: 非工業。
FINALIDADE: NÃO INDUSTRIAL.

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:



地塊 A:
PARCELA A:

- 建築物須保留門面，不得增加高度。
- EDIFÍCIO COM FACHADA A PRESERVAR SEM AUMENTO DE CÉRCEA.
- 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，其傾斜角為22度；同時，允許鋪砌中式大階磚的平台，但其總面積不能超過建築佔地面積的25%。
- ADOÇÃO OBRIGATÓRIA DE COBERTURA INCLINADA COM ÂNGULO DE 22° E REVESTIDA DE TELHA CHINESA, AINDA PERMITIDO COBERTURA PLANA ACESSÍVEL REVESTIDA DE TIJOLEIRA CHINESA, NÃO PODENDO A SUA ÁREA EXCEDER 25% DA ÁREA DA COBERTURA.
- 屋簷至樓宇屋脊的垂直高度不得超過2.5米。
- A ALTURA MEDIDA VERTICALMENTE ENTRE A ESTEIRA E A CUMEEIRA DA COBERTURA NÃO PODE SER SUPERIOR A 2,5m.
- 不許建造垂直佔用空間。
- NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.
- 限制材料的使用：粉刷牆身和木制或金屬門窗。
- RESTRIÇÃO RELATIVAS À UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS: REBOCO PINTADO NAS FACHADAS E CAIXILHARIAS DE MADEIRA OU METAL NAS JANELAS E PORTAS.



地塊 B:
PARCELA B:

- 按原來建築體量來重建。
- DEVE RECONSTRUIR SEGUNDO A VOLUMETRIA ORIGINAL.
- 建築物須按附圖（文化局於2011年7月12日發出之復原建築立面圖）來復原沿街立面，並不得增加高度。
- EDIFÍCIO COM FACHADA A RESTAUAR SEGUNDO A PLANTA EN ANEXO (A PLANTA DA TRAÇA ORIGINAL EMITIDA PELO IC EM 12/07/2011), E SEM AUMENTO DE CÉRCEA.