



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

0655/PCU/2024
1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

lab 14 / 1 / 2025

HL

檔案編號 Processo N.º : 87A142

地段位置：亞美打利庇盧大馬路 529-533 號—澳門

Localização : Avenida de Almeida Ribeiro n.º s 529-533—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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	125 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (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) : 87A142 日期(Data): 21/11/2014	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.º 11/2013 – “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

al

規劃條件圖草案說明

0655/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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	/C1 類商業用地 /C2 類商業用地 / Solos de uso comercial C1 / Solos de uso comercial C2	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： - 亞美打利庇盧大馬路：16.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes: - Avenida de Almeida Ribeiro: 16.0m -	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	1. 區塊 A： 建築物須保留臨街立面，不得 增加高度 Parcela A： Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea. 區塊 B： 18 米 Parcela B： 18m. 2. 除遵守 76 度角線之外，最多只 許增建同一垂直面兩層高之縮 級樓層。 Para além do cumprimento do plano 76º, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.	1. 根據文化局具約束力的意 見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號 行政指引第 5.1.3 點。 Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

12



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

0655/PCU/2024

3/7

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：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	最大許可覆蓋率：無限制 Índice de ocupação 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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 125 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. 124.78 m ² (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	此部份土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.	1. 土地讓與之面積：26.61 m ² Área do terreno a ceder: 26.61 m ² 2. 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.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		98.17 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 點計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用 Ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： - 亞美打利庇盧大馬路：圖例 Para efeitos de cálculo da área em	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

規劃條件圖草案說明

0655/PCU/2024

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: - Avenida de Almeida Ribeiro: Legenda	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	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： - 亞美打利庇盧大馬路：16.0 米 (區塊 A 不適用) Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes : - Avenida de Almeida Ribeiro: 16.0m (Não se aplica na Parcela A)	1. 根據文化局約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
	8.3	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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 (倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾，但不可安裝於須保留的立面上)。 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, (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).	本草案建議 Proposto pelo presente projecto.
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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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



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

0655/PCU/2024
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	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	由文化局訂定之建築條件; (文化局局長於2024年12月10日簽署第1415/IC-DEPROJ/OFI/2024號公函) CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (ofício n 1415/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 10 de Dezembro de 2024) - 區塊 A : Parcela A : - 建築物須保留臨街立面，不得增加高度； Edifício com fachada a preservar sem aumento de cêrcea ; - 保留現時騎樓迴廊的空間尺度。 Preservação das características espaciais da arcada. - 區塊 B : Parcela B : - 樓宇最大許可高度：18 米； Altura maxima permitida do edificio:18m; - 新建部分不許建造凸窗台； Não se admite a construção das janelas salientes; - 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木製或金屬門窗； Restrição de materiais: utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas; - 外立面上的凸出物及設備物須與	1. 根據文化局約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

Handwritten mark



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

0655/PCU/2024
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			立面作出整合設計； Todos os elementos salientes e equipamentos que sejam instalados na fachada devem estar bem integrados no desenho da fachada; - 新建部分的建築設計須與原有建築整體相協調。 A tipologia arquitectónica da nova parte de construção deverá ser harmonizada com as características do edifício original como um todo.	
--	--	--	---	--

Handwritten signature

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 87A142

位置 LOCALIZAÇÃO 亞美打利底盧大馬路 529-533 號

Avenida de Almeida Ribeiro n.º 529-533

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

21/NOV 2014

土地工務運輸局
DSSOPT

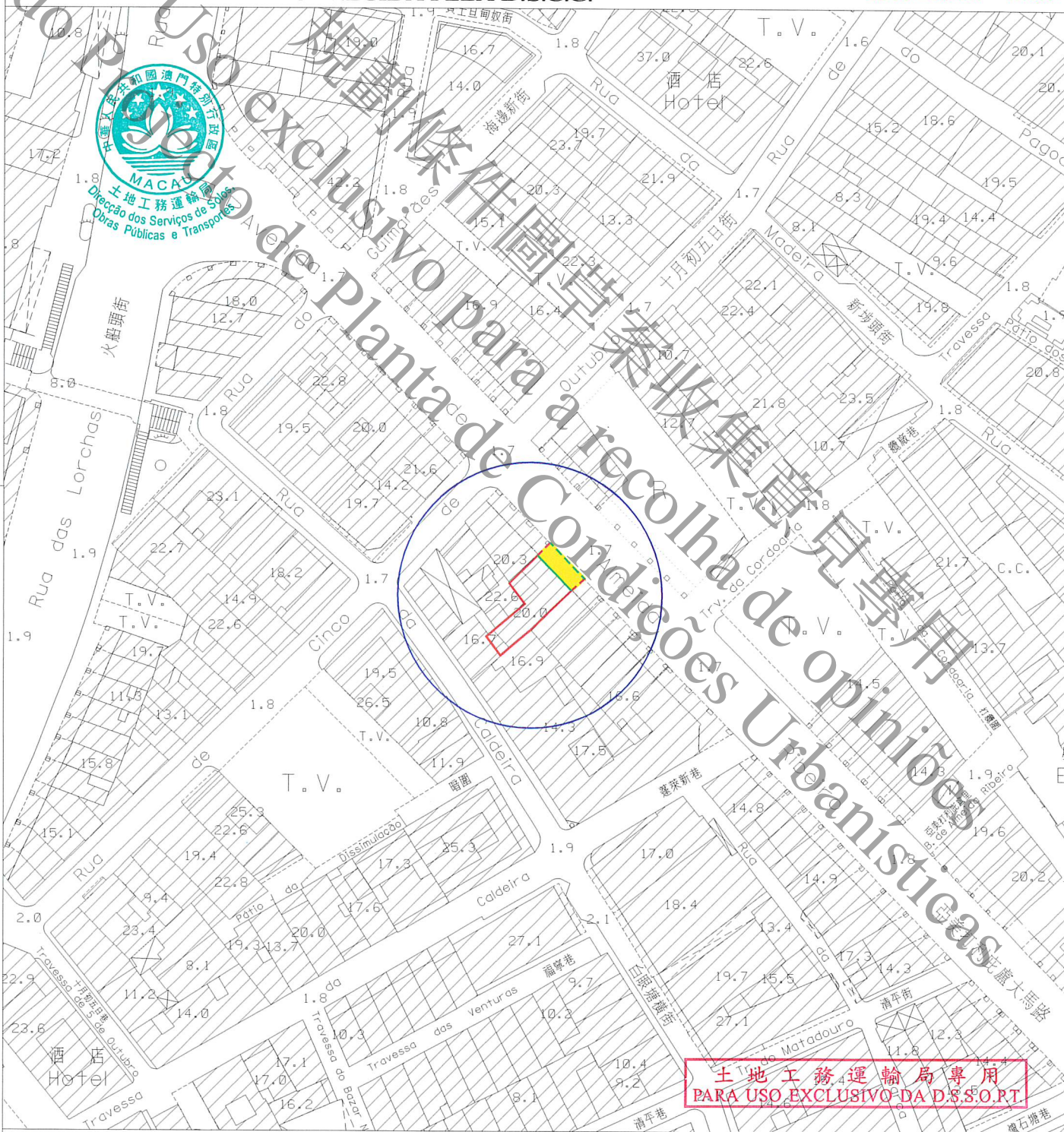
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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
- 許可之垂直佔用空間界線 Limite de ocupação vertical permitida



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 87A142

位 置
LOCALIZAÇÃO 亞美打利庇盧大馬路 529-533 號

Avenida de Almeida Ribeiro n.ºs 529-533

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

21 NOV 2014

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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.º 12/2013



此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona
sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro

此地段或建築物受第 11/2013 號
法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício é titulado pela Lei n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》

用途：非工業。

Finalidades: Não 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
亞美打利庇盧大馬路	16.0 米	圖例	不適用

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da ocupação vertical e das saliências, as larguras da via são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	Ocupação vertical	Saliência
Avenida de Almeida Ribeiro	16,0m	Legenda	Não se aplica

樓宇最大許可高度：

Altura máxima permitida do edifício:

- 建築物須保留立面,但可增加高度;
Edifício com fachada a preservar com aumento de cêrcea;
- 在平面上退縮至騎樓(柱廊)內立面後的建築部分可增高至 18.00 米。
Em plano recuado ao nível interior da arcada com a cêrcea máxima de 18,00m;

除遵守 76 度角線之外,最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。

Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

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.

垂直佔用空間必須建在柱廊之上。

Ocupação vertical deve ser construída sobre a galeria.

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)。

O edifício deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado e formas de evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada que confronta com a via).

限制材料的使用:粉刷牆身和木製或金屬門窗。

Restrições de utilização de materiais: reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal.

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

87A142

位置
LOCALIZAÇÃO

亞美打利庇盧大馬路 529-533 號

Avenida de Almeida Ribeiro n.º 529-533

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

21 NOV/2014

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.º 12/2013



圖例：LEGENDA：



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。

Parcela de terreno destinada à via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.

由文化局訂定之建築條件：

(文化局局長於 2014 年 3 月 4 日簽署之第 4.1.0908/DPC/0193 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(O OFÍCIO N.º 4.1.0908/DPC/0193 ASSINADO PELO DIRECTOR DO INSTITUTO CULTURAL EM 04 DE 03 DE 2014.)

- 建築物須保留立面，但可增加高度；

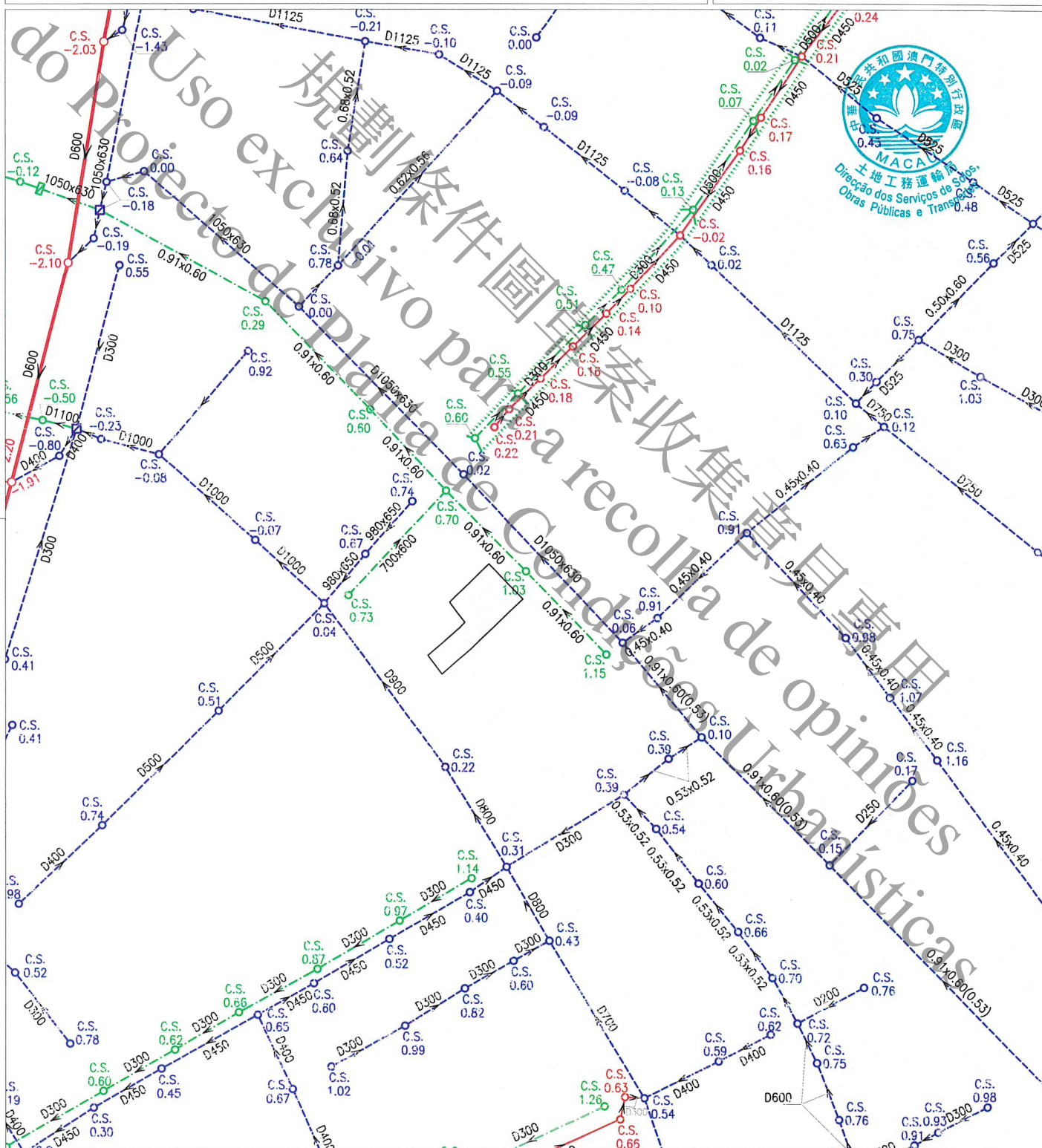
Edifício com fachada a preservar com aumento de cércea;

- 在平面上退縮至騎樓(柱廊)內立面後的建築部分可增高至 18.00 米。

Em plano recuado ao nível interior da arcada com a cércea máxima de 18,00m;

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



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

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