



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

0496/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/5

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



2/4/2025



檔案編號 Processo N.º : 2024A012

地段位置：南灣大馬路 337-343 號 - 澳門

Localização : Avenida da Praia Grande n.ºs 337-343 - 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	498 m <sup>2</sup>	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1964 年 12 月 5 日第 49 期公報的第 7704 號訓令 Portaria n.º 7704 - 5 de Dezembro de 1964 - BOLETIM OFICIAL de Macau - N.º 49	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



160

規劃條件圖草案說明

0496/PCU/2024  
 2/5

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	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為 10.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 5,5m.	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.)	用以計算該樓宇高度之街影面積為 58 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a área de sombra projectada é de 58 m <sup>2</sup> .	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：海拔 53.0 米 Altura máxima permitida do edifício : 53,0m N.M.M.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	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.	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	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.	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 Reformações 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	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%。 O numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

100% 環保再造紙 · Papel reciclado



159

規劃條件圖草案說明

0496/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/5

			estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação.	
8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical		用以計算垂直佔用空間之街寬為 10.5 米。 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, a largura da via é de 10.5 m.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
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；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.	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 4/4) ( Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	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 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 8 月 16 日簽署之第 0844/ IC-DEPROJ/OFI/2024 號公函)。 CONDICIONAMENTOS	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

0496/PCU/2024  
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0844/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 16 de Agosto de 2024). · 樓宇最大許可高度：海拔 53.0 米 Altura máxima permitida do edifício : 53,0m N.M.M.	
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



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

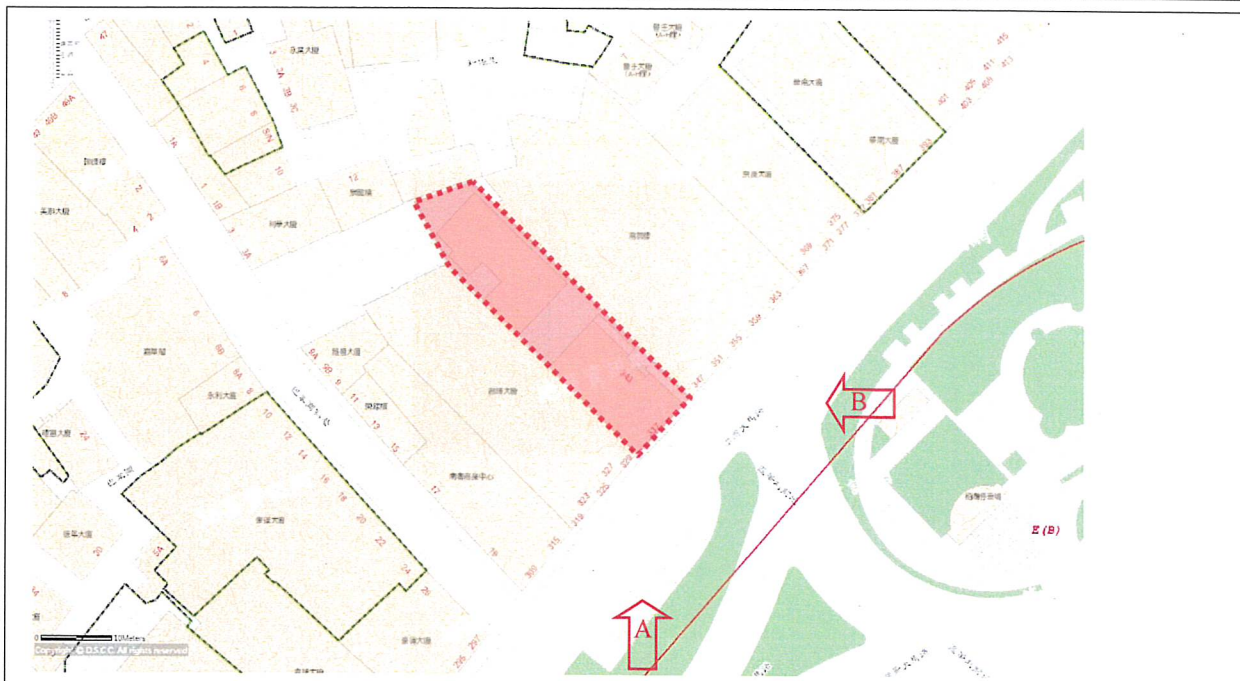
規劃條件圖草案說明

0496/PCU/2024  
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

11/09/2024



100% 環保再生紙 · Papel reciclado