



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

0244/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/5

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

lab 11/7/2025 李

檔案編號 Processo N.º : 93A124

地段位置：位於鄰近木橋街及寶塔巷之土地—澳門

Localização : Terreno junto à Rua do Pagode e Travessa do Pagode - 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                                            | 私有土地 (Terreno de propriedade privada)                                                                |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 37 m <sup>2</sup>                                                                                    |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 沒有 (Não tem)                                                                                         |                           |
| 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) : 93A124<br>日期(Data): 26/02/2016                                                  | 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 | 是 (Sim)<br>第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》<br>Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património<br>Cultural” |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 有 (Tem)                                                                                              |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                                                                              | 見附件 A<br>Vide<br>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

0244/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

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：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。<br>Finalidade: 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。<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>· 木橋街：4.3 米<br>· 寶塔巷：6.1 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes:<br>· Rua do Pagode: 4,3 m<br>· Travessa do Pagode: 6,1 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.) | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício                                                                                               | 1. 樓宇最大許可高度：樓宇建築物的最高點不得超過海拔 19.5 米。<br>Altura máxima permitida do edifício : Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício não superior a 19.5 m N.M.M.<br>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。<br>Para além do cumprimento do plano 76°, 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。<br>De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.<br>2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.1.3 點。<br>Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 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：無限制<br>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。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                                  |

al



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

0244/PCU/2025

3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |
|----|-------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | ----- | 最大許可覆蓋率<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido      | 最大許可覆蓋率：無限制<br>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。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7  | ----- | 土地重整<br>Reformações do terreno                              | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                               |
| 8  | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |
|    | 8.1   | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação vertical                       | 不許建造垂直佔用空間。<br>Não se admite a área em ocupação vertical.                                                                                                                                                                                                                                                        | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。<br>Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                       |
|    | 8.2   | 凸出物<br>Saliência                                            | 用以計算凸出物之街寬如下：<br>· 木橋街：4.3 米<br>· 寶塔巷：6.1 米<br>Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes:<br>· Rua do Pagode: 4,3 m<br>· Travessa do Pagode: 6,1 m                                                                                                                           | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                       |
|    | 8.3   | 冷氣機<br>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。<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. | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                  |
| 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 4/4)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)                                                                                                                                                                                                                                                     | 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                                                                                               |



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

0244/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/5

|    |       |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 由文化局訂定之建築條件：<br>(文化局局長於2025年4月30日簽署之第0342/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。<br>CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:<br>(Ofício n.º 0342/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 30 de Abril de 2025).<br>- 樓宇建構築物的最高點不得超過海拔 19.5 米。<br>- Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício não superior a 19.5 m N.M.M. | 根據文化局具約束力的意見。<br>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

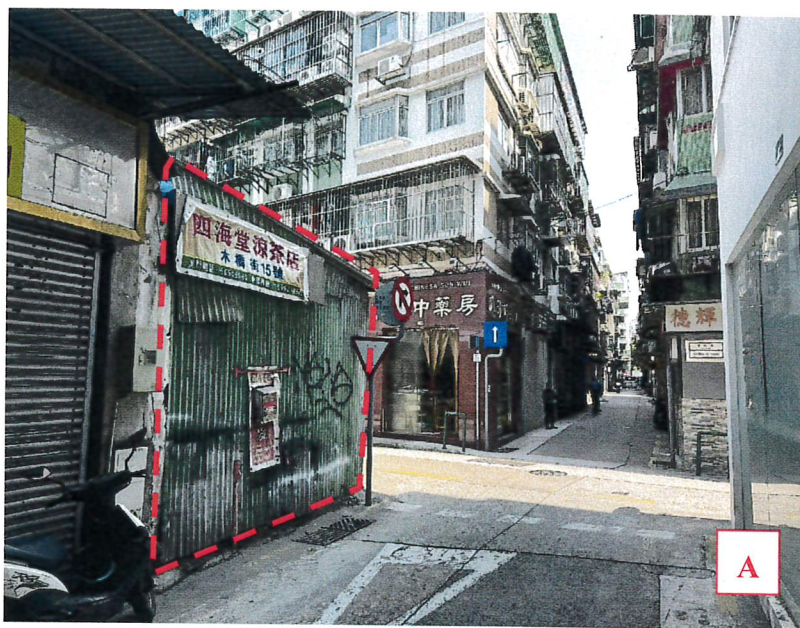
0244/PCU/2025

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/5

### 附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(24/03/2025)



100% 環保再造紙 · Papel reciclado



位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近木橋街及寶塔巷之土地

Terreno junto à Rua do Pagode e Travessa do Pagode

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

26 FEB 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

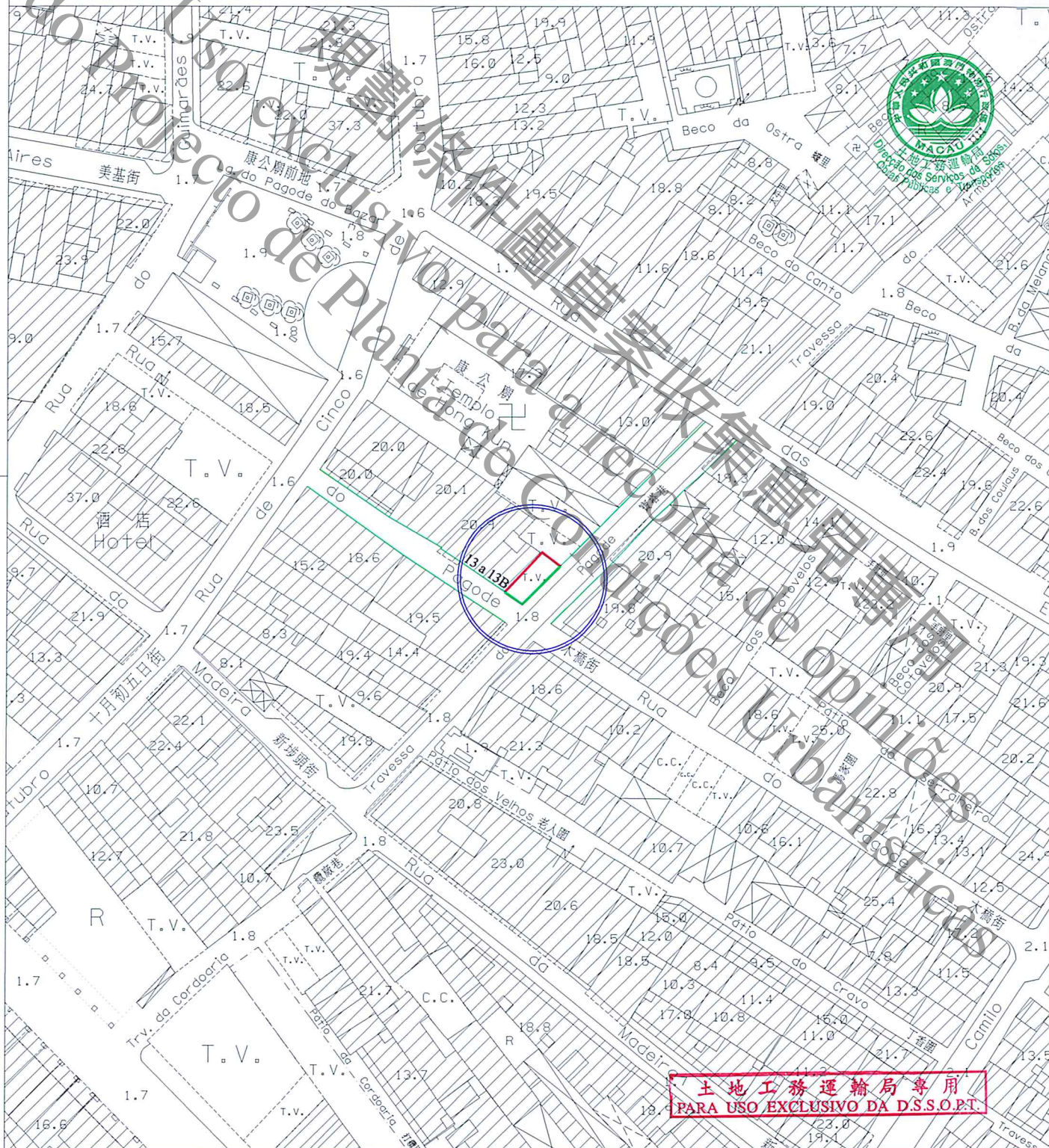
土地工務運輸局  
D S S O P T

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

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



區域  
ZONA

澳門 Macau

檔案編號

PROCESSO N.º

93A124

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近木橋街及寶塔巷之土地

Terreno junto à Rua do Pagode e Travessa do Pagode

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

26/FEB 2016

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.º12/2013

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 está sujeito ao disposto na Lei nº 11/2013  
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》.

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



用途：非工業。

Finalidade：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   |
|-----|-------|--------|-------|
| 木橋街 | 6.1 米 | 不允許    | 4.3 米 |
| 寶塔巷 | 6.1 米 | 不允許    | 6.1 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 do Pagode      | 6,1 m              | Não se admite               | 4,3 m     |
| Travessa do Pagode | 6,1 m              | Não se admite               | 6,1 m     |

樓宇最大許可高度：12.6 米（M 級）。

Altura máxima permitida do edifício：12,6 m (classe M) .

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（最多5.4米）。

Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical (máxima de 5,4m) .

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.

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

93A124

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近木橋街及寶塔巷之土地

Terreno junto à Rua do Pagode e Travessa do Pagode

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

26 FEB 2016

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



由文化局訂定之建築條件：

(文化局局長於2015年8月31日簽署之第0925/DPC/2015號公函)。

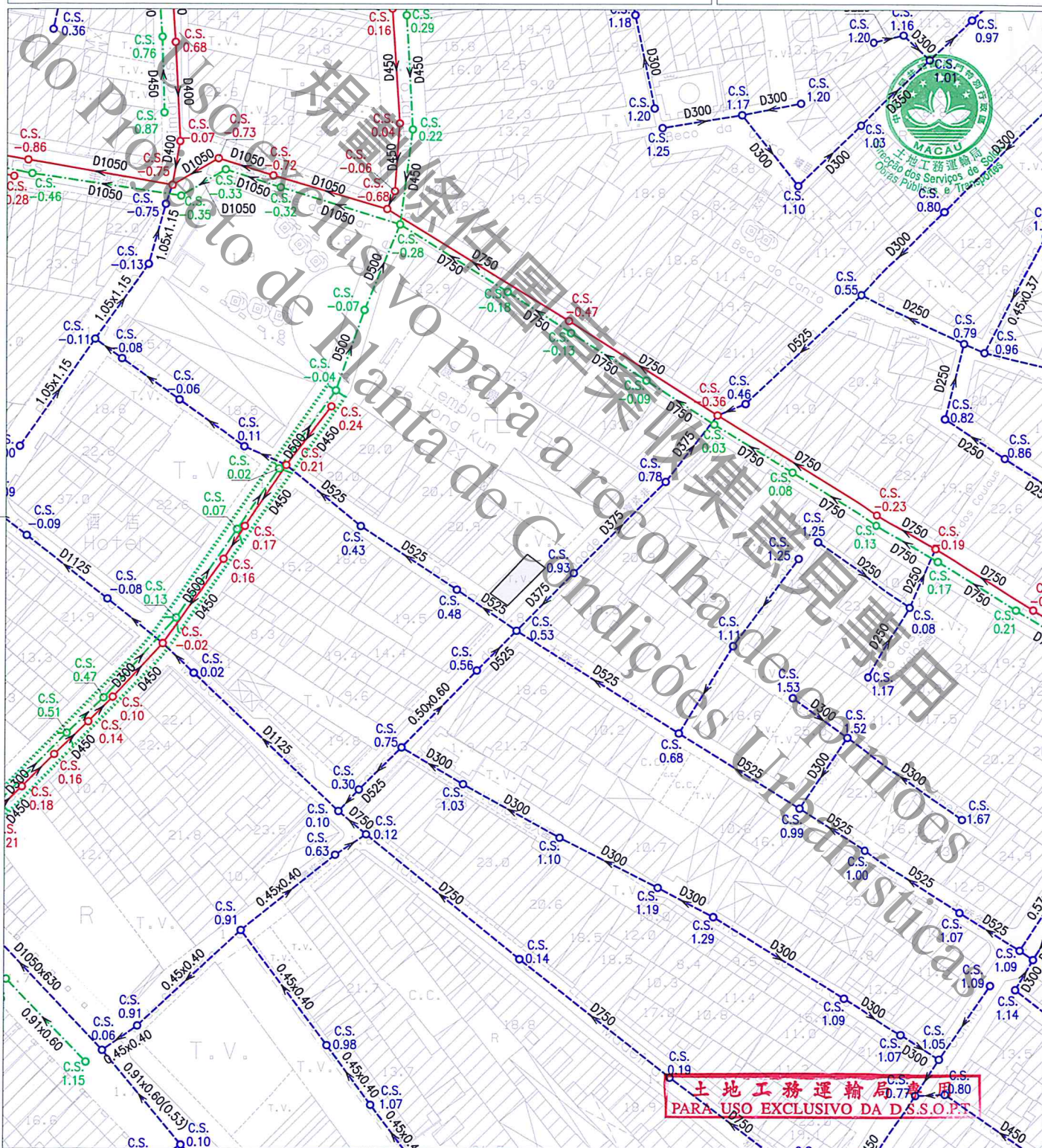
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0925/DPC/2015 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 31 de Agosto de 2015.)

- 樓宇最大許可高度：12.60米(M級)；
- Altura máxima permitida do edifício : 12,60m (classe M) ;
- 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（最多5.4米）；
- Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical (máxima de 5,4m) ;
- 限制材料的使用：粉刷牆身和木製或有色金屬門窗；
- Restrições relativa à utilização de materiais : reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou alumínio lacado nas janelas e 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) ;
- 不許建造垂直佔用空間；
- Não se admite ocupação vertical ;
- 不許建造凸窗台；
- Não se admite a construção das janelas salientes ;
- 維持木橋街及寶塔街的原來寬度。
- Manutenção das larguras das Rua do Pagode e Travessa do Pagode.

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<br>CALEIRA, BOX CULVERT | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO | 雨水放流管<br>EMISSÁRIO PLUVIAL     | 泵房<br>ESTACÃO 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>EMISSÁRIO           | 分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR | C.S.<br>沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA |