



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

0324/PCU/2025
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4 副局長 O Subdirector Subct.

技術員 O Técnico

Johnson 5/8/2025 Parrita

檔案編號 Processo N.º : 96A039

地段位置：灰爐石級 38 號 - 澳門

Localização : Escada da Árvore nº38 - 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	204 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 158/2006 號運輸工務司司長批示 Depacho do STOP nº 158/2006	
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) : 96A039 日期(Data): 13/09/2004	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	沒有 (Não 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

規劃條件圖草案說明

0324/PCU/2025
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	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為 5.5 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.)	沒有 Não tem	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：20.5 米 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m	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	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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。



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

0324/PCU/2025

3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		vertical	vertical.	Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 5.5 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 5.5 m.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.4	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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
	9.2	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責對現有斜坡進行必要之穩固工程，有關計劃須先經本局審批。 O requerente deve responsabilizar-se pela execução de obras necessárias à estabilização do talude existente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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

0324/PCU/2025
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			como as restantes normas reguladoras 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 2025 年 6 月 11 日簽署之第 0598/ IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0598/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 11 de Junho de 2025). · 樓宇高度不得超過 20.5 米； As cérceas dos edifícios não podem exceder 20,5m; · 遵守 76 度角線。 Aplicação do ângulo de 76º.	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

0324/PCU/2025
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

28/05/2025



A.



Johnson

區域 ZONA 澳門 MACAU
檔案編號 Proc. No. 96A039
位置 LOCALIZAÇÃO 灰爐石級 36-38 號
ESCADA DA ÁRVORE N.º 36-38

圖例：LEGENDA:
—— 街道準線 ALINHAMENTO
- - - 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
—— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

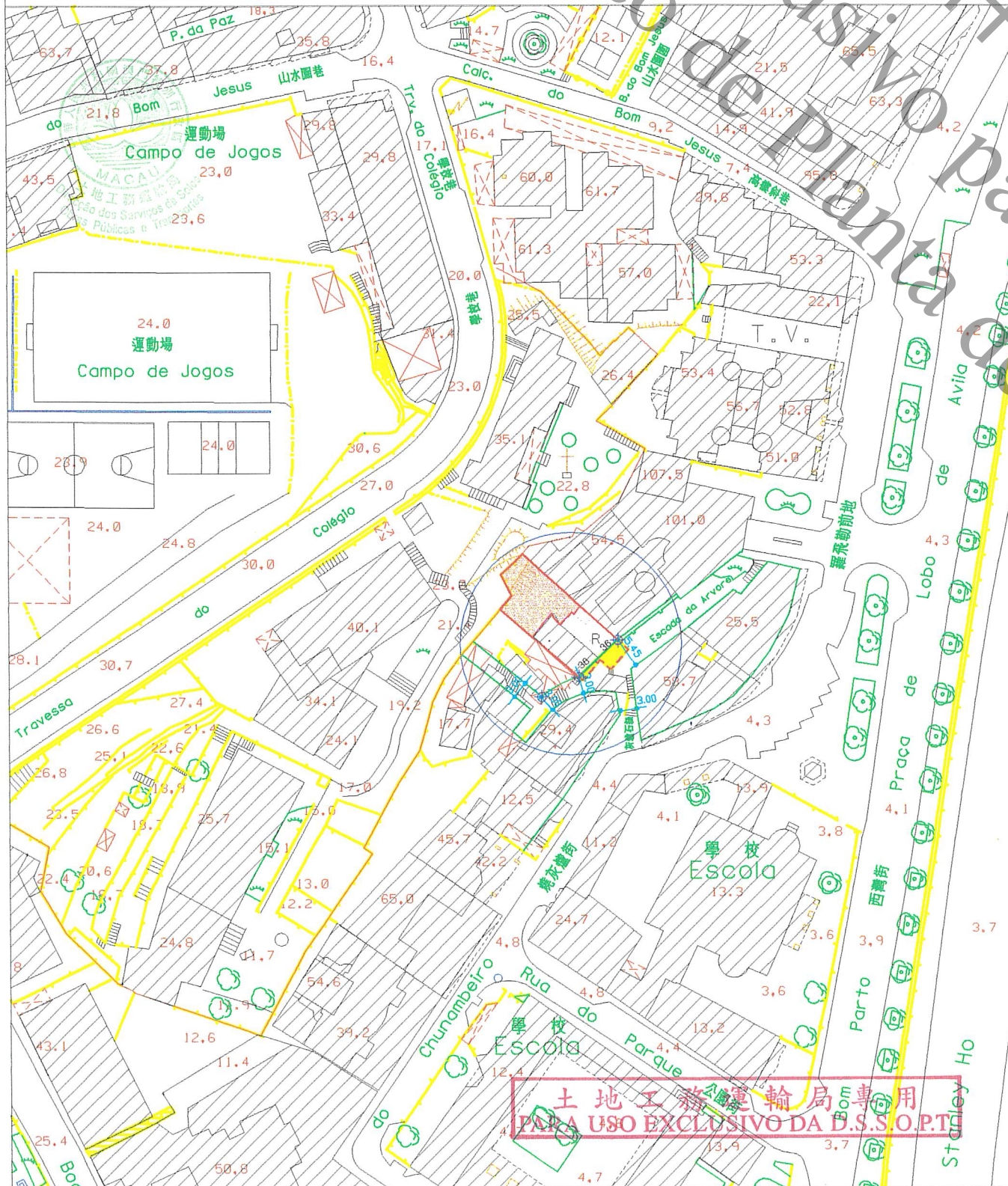
繪圖員
O DESENHADOR
KCS

土地工務運輸局
D S S O P T
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 79/85/M
局長
O DIRECTOR
技術員
O TÉCNICO
13/9/04

本街線圖並不賦與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

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

建築條例 CONDICIONANTES



此建築物屬於南灣區都市規劃
ESTE EDIFÍCIO INSERE-SE NA ZONA
SUJEITA AO PLANO DA PRAIA GRANDE

用途：不許作工業用途。
FINALIDADE: NÃO É PERMITIDA A FINALIDADE INDUSTRIAL.

不許建造垂直佔用空間。
NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

用以計算該樓宇高度之街寬為 5.50 米。
PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA RUA É DE 5.50 METROS.

此部份土地用作公共街道用途應被清理及歸入澳門特別行政區公產土地。
PARCELA DESTINADA A VIA PÚBLICA DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DA RAEM.

此部份土地須由業主向政府申請作整體興建用途並負責清理該土地之雜物。
PARCELA DE TERRENO A ADQUIRIR A R.A.E.M. SENDO O ENCARGO DO REQUERENTE A DESOCUPAÇÃO E LIMPEZA DO TERRENO.

平面圖 PLANTA 比例：ESCALA: 1:500

