



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

0612/PCU/2025


Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/9

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


27/2/2026



檔案編號 Processo N.º : 2023A012

地段位置：南灣大馬路 968 號—澳門

Localização : Avenida da Praia Grande nº968 – 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	以租賃方式批給 (Concessão por Arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	466 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	沒有 (Não Tem)	
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	否 (Não)	
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



規劃條件圖草案說明

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	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： - 南灣大馬路：27.7 米。 - 南面之道路：27.7 米。 - 西面之道路：6.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： - Avenida da Praia Grande： 27,7m. - Via situada no Sul：27,7m. - Via situada no Oeste：6,0m.	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.)	1. 用以計算該樓宇高度之街影面積 如下： - 南灣大馬路(A 街):271 平方米。 - 南面之道路(B 街):322 平方米。 - 西面之道路(C 街):33 平方米。 - A 街及 B 街之間的補償面積： 192 平方米。 - B 街及 C 街之間的補償面積： 56 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： - Avenida da Praia Grande (Rua A)：271 m ² . - Via situada no Sul (Rua B)：322 m ² . - Via situada no Oeste (Rua C)： 33 m ² . - Bónus entre Rua A e Rua B： 192 m ² . - Bónus entre Rua B e Rua C： 56 m ² .	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.
4	樓宇最大許可高度	樓宇最大許可高度：海拔 75.0 米。	本草案建議。



規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/9

		Altura máxima permitida do edifício	Altura máxima permitida do edifício : 75,0m.	Proposto pelo presente projecto.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率:10倍(其中住宅最大許可實用面積為 3,021 平方米及住宅最大許可單位數目 21 個)。 Índice de utilização do solo máximo permitido: 10 (da qual a ABU máxima permitida para habitação é de 3,021 m ² e o número máximo permitido de fracções habitacionais é de 21).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率:100%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: 100%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 466 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. 466.02 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	此部分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. 土地歸還之面積:25.51 m ² Área do terreno a reversão: 25.51 m ² 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		440.51 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 點之計算) (conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		





規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025

4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.1.	停車場 Estacionamento	<ol style="list-style-type: none">1. 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 número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.2. 必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。 Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.3. 車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。 A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.4. 必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。 É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.	<ol style="list-style-type: none">1. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2.	裙樓 Pódio	居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。 Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025
5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube.	
8.3.	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical		用以計算垂直佔用空間之街寬如下： - 南灣大馬路：不允許。 - 南面之道路：不允許。 - 西面之道路：不允許。 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguças das vias são os seguintes: - Avenida da Praia Grande : Não se admite. - Via situada no Sul : Não se admite. - Via situada no Oeste : Não se admite.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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.
8.5.	景觀處理 Tratamento paisagístico		植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)不應少於地段面積的35%。 - 天台須作綠化處理或太陽能設備，面積不應少於露天面積的30%。 - 裙樓頂層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的50%。 A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.





規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/9

			terreno. <ul style="list-style-type: none"> - Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar, com área não inferior a 30% da área descoberta. - O piso ao nível da cobertura do pódio destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta. 	
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	地面層須按圖示退縮至少 2 米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於 5.5 米： <ul style="list-style-type: none"> - 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。 - 公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。 Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 2 m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada / passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,5 m : <ul style="list-style-type: none"> - A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa . - A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa. 	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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

規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025
7/9

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	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.



Handwritten signature

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

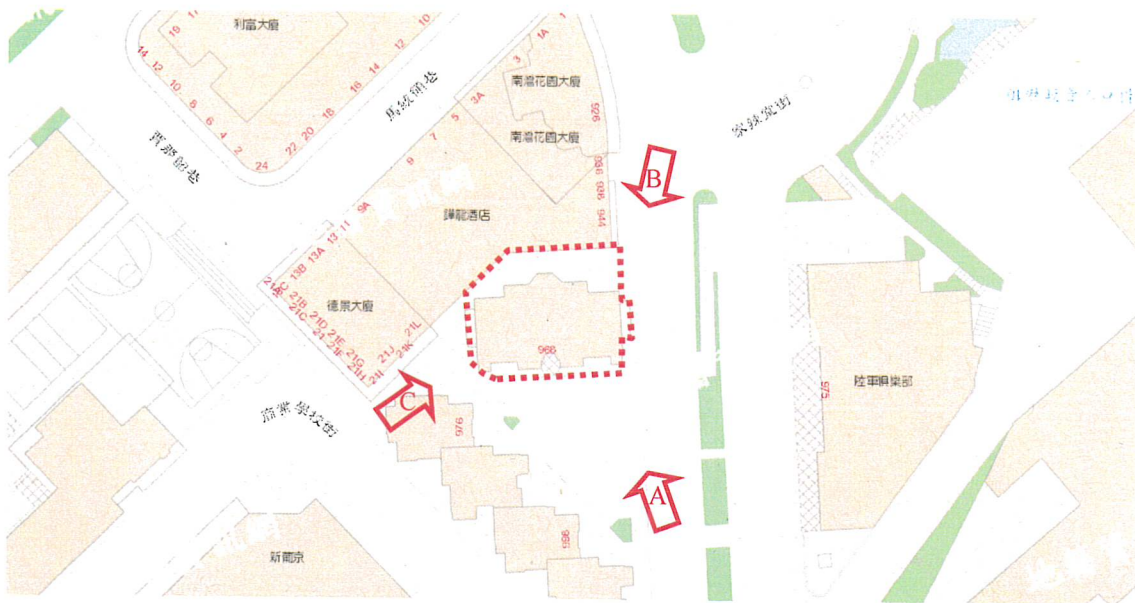
規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025
8/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(5/12/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



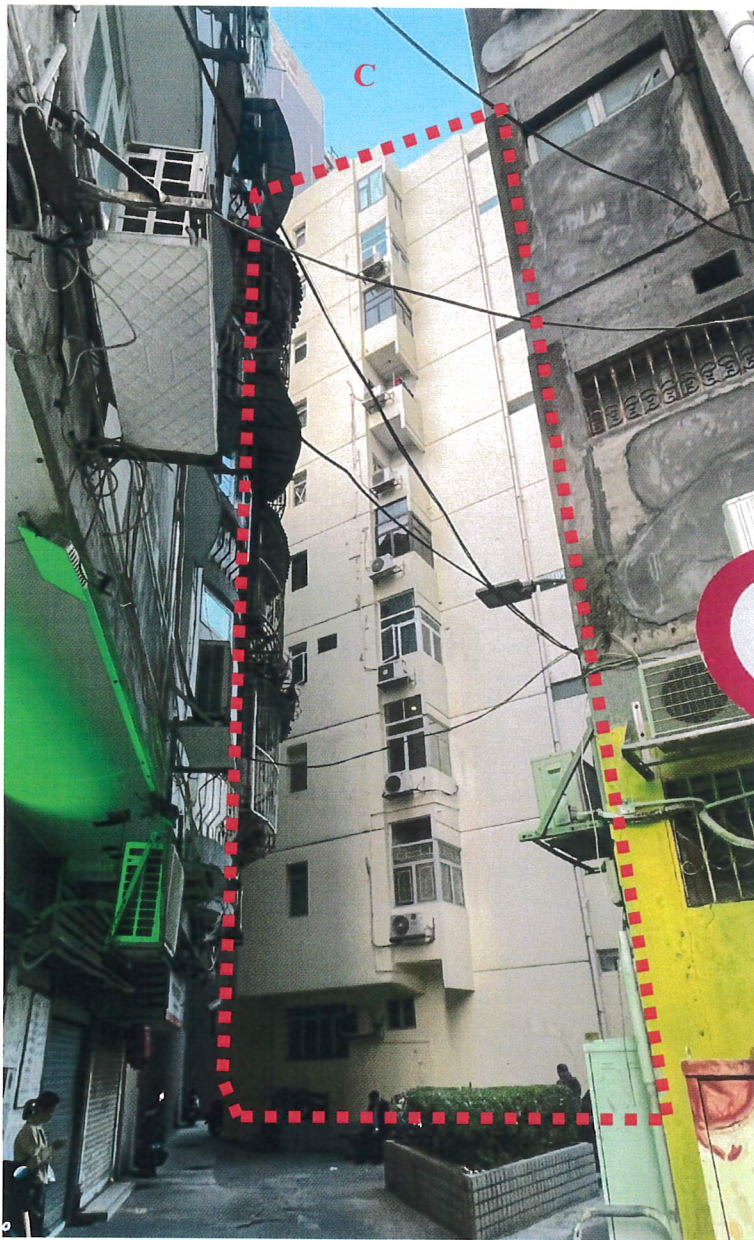
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0612/PCU/2025
9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten mark