



規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 24/12/2026



檔案編號 Processo N.º : 97A030

地段位置：顯榮圍 5-7 號—澳門

Localização : Pátio do Amparo N.ºs 5-7 - Macau

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第三十一條第二款的規定，開展新一輪收集意見。

Nos termos do nº 2 do artigo 31º do Regulamento Administrativo nº 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), proceder-se-á à abertura de um novo período de recolha de opiniões.

本次規劃條件圖草案的具體修改內容見下列表格中有(*)號的項目。

Na seguinte tabela os itens assinaladas com (*) mostram as alterações concretas feitas ao presente projecto da PCU.

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	563 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	有 (Tem) 編號(N.º) : 97A030 日期(Data): 12/10/2005	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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património	



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

第3次收集意見
Recolha de opiniões – 3ª vez

規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026
2/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	cultural	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





規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

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	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。 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。 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： · 顯榮圍：3.4 米 · 大關斜巷：4.1 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Pátio do Amparo : 3,4m · Calçada do Amparo : 4,1m	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. 樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m. 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 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。 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.
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.





規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0056/PCU/2026

4/7

7	-----	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 563 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. 563.494 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.	土地歸還之面積：6.27 m ² Área do terreno a reverter: 6,27 m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		557.224 m ² (根據上述第 7.1.2 和 7.2 點之計算) (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	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical.	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.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 顯榮圍：3.4 米 · 大關斜巷：4.1 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Pátio do Amparo : 3,4m · Calçada do Amparo : 4,1m	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.
	8.3	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。	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026
 5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
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
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2026年1月16日簽署之第0055/IC-DEPROJ/OFI/2026號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0055/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 16 de Janeiro de 2026). - 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；	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.





規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>Aplicação do ângulo de 76°;</p> <ul style="list-style-type: none">- 建築設計需預留位置展示關部行臺的歷史資訊； O projecto arquitectónico precisa reservar um local para expor as informações históricas da antiga Alfândega Chinesa (Kwan Pou Hang Toi);- 工程計劃需諮詢文化局意見。 Os planos do projecto requerem consulta ao Instituto Cultural.	
--	--	--	---	--





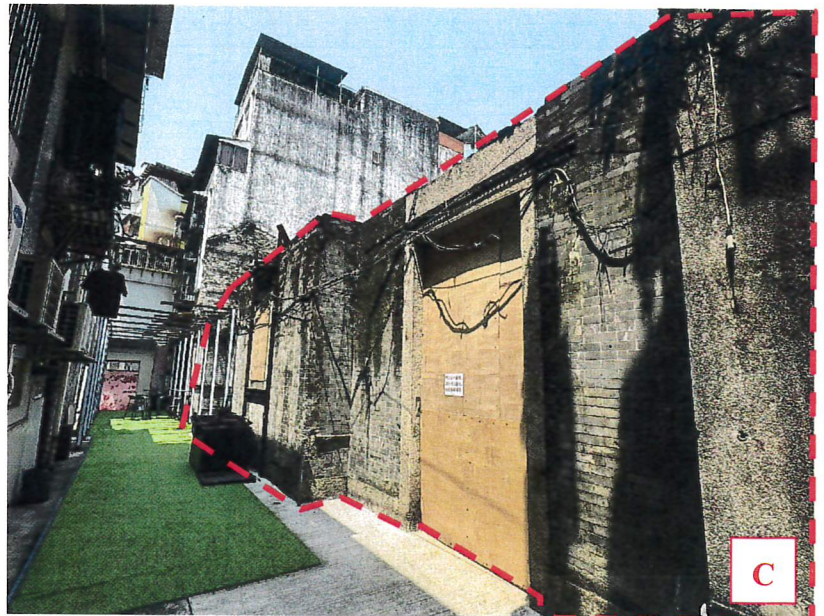
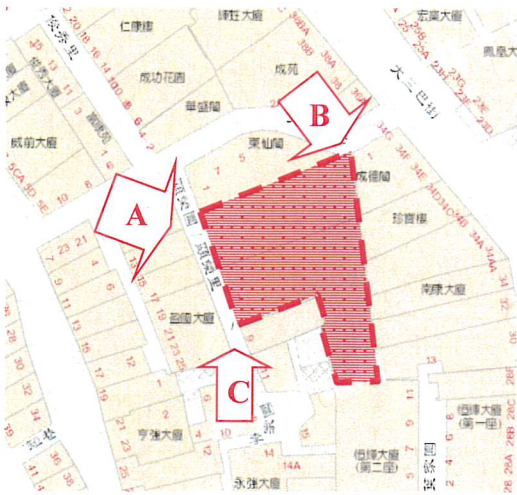
規劃條件圖草案說明

0056/PCU/2026
 7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(07/04/2025)



100% 環保再造紙 · Papel reciclado



區域 ZONA 澳門 MACAU 檔案編號 Proc. No. 97A030

位置 LOCALIZAÇÃO 顯榮圍 5-7 號

PÁTIO DO AMPARO, N.ºS. 5-7

土地工務運輸局 DSSOPT

街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL 法令 DECRETO-LEI 79/85/M

局長 O DIRECTOR 12/10/05 技術員 O TÉCNICO

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

繪圖員 O DESENHADOR

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

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

建築條例 CONDICIONANTES

此樓宇屬於大三巴牌坊保護區 ESTE EDIFÍCIO INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO DAS RUÍNAS DE S.PAULO

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 3.40 米。 PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA RUA É DE 3.40 METROS.

遵守澳門特別行政區現行應用之一切有關建築條例與法規, 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.

由文化局訂定之條例。 CONDICIONAMENTOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL.

該局於 2005 年 9 月 14 日發出之意見: PARECER EMITIDO PELO INSTITUTO CULTURAL EM 14 DE SETEMBRO DE 2005:

一 所有立面受 76 度角線限制, 允許退縮一次及兩層 (5.40 米), 建築物總高不得超過 20.50 米。 APLICAÇÃO DO ÂNGULO DE 76° A TODAS AS FACHADAS, ADMITINDO UM RECUO NO MÁXIMO DE DOIS PISOS (5.40 M), NÃO ULTRAPASSANDO A ALTURA MÁXIMA DE 20.50 M.

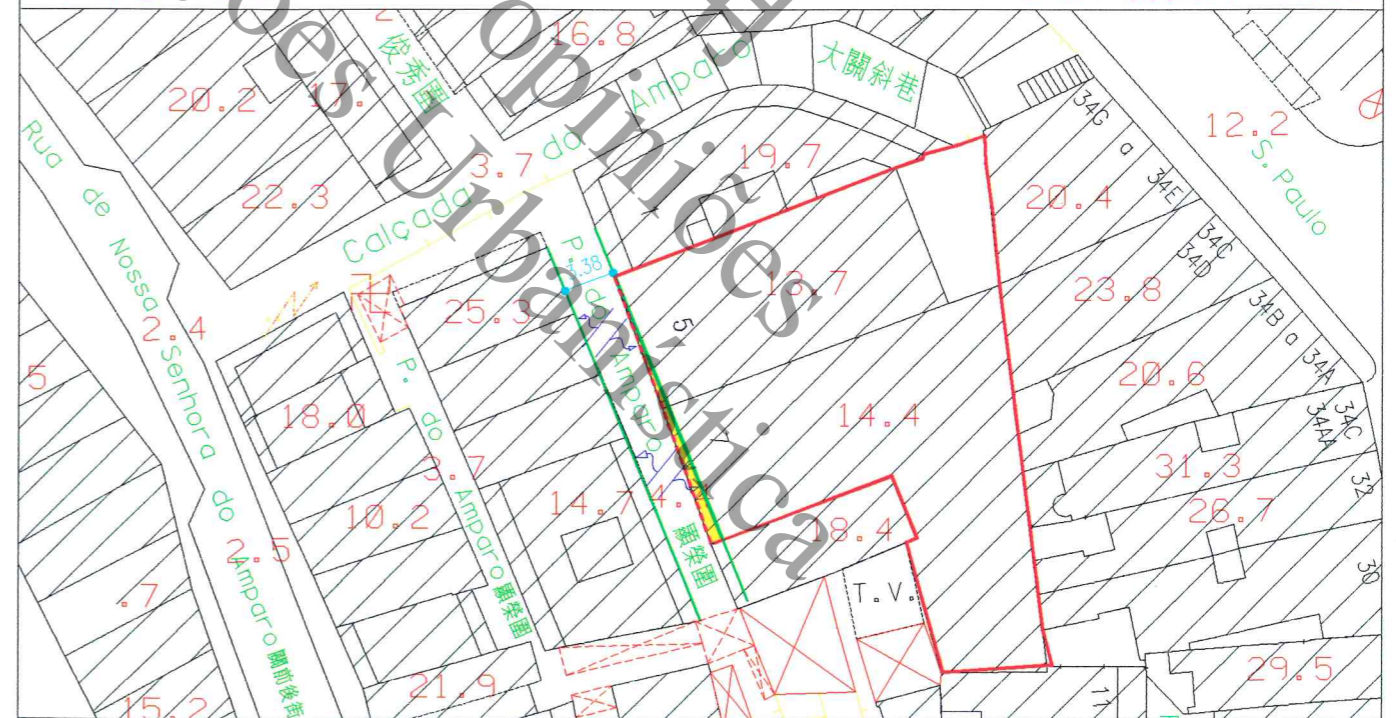
限制材料的使用。 立面採用粉刷牆面及木制或有色金屬制門窗。 RESTRIÇÃO DE MATERIAIS. UTILIZAÇÃO DE REBOCO PINTADO E CAIXILHARIAS DE MADEIRA OU ALUMÍNIO LACADO.

LEGENDA:

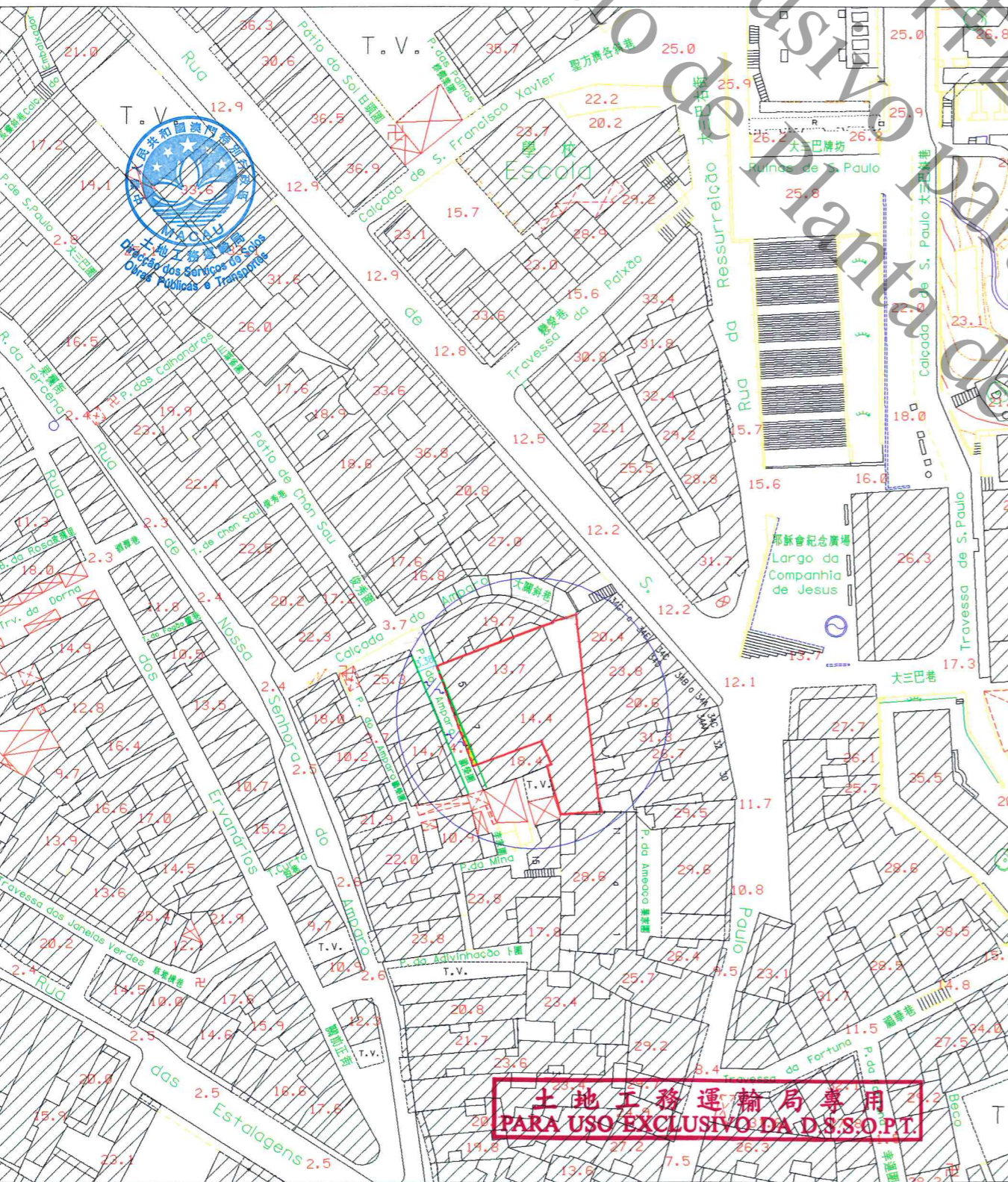
此部份土地用作公共街查用途應被清理及歸入澳門特別行政區政府公地。 PARCELA DESTINADA A VIA PÚBLICA DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DA RAEM

平行 PARALELISMO.

平面圖 PLANTA 比例: ESCALA: 1:500



PLANTA 平面圖 ESCALA: 比例 1:1000



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