



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


0272/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/8

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


16/4/2026



檔案編號 Processo N.º : 93A203

地段位置：約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號-澳門

Localização : Avenida de D. João IV n.ºs 16-18, Travessa da Praia Grande n.ºs 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.ºs 2-30-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	1199 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1957 年 9 月 24 日的公證契約 Escritura de 24/9/1957	
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) : 93A203 日期(Data): 19/12/2018	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	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：C1 類商業用地/C2 類商業用地/TD1 類旅遊娛樂用地。 Finalidade: 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： <ul style="list-style-type: none"> · 南灣巷 (A 街)：7.0 米 · 約翰四世大馬路 (B 街)：24.2 米 · 馬統領街 (C 街)：15,0 米 · 西北面之新開道路 (D 街)：7.4 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> · Travessa da Praia Grande (Rua A): 7,0m · Avenida de D. João IV (Rua B): 24,2m · Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C): 15,0m · Nova via situada no Noroeste (Rua D): 7,4m 	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如下： <ul style="list-style-type: none"> · 南灣巷 (A 街)：194 平方米 · 約翰四世大馬路 (B 街)：261 平方米 · 馬統領街 (C 街)：413 平方米 · 西北面之新開道路 (D 街)：79 平方米 · A 街及 B 街之間的補償面積：41 平方米。 · B 街及 C 街之間的補償面積：90 平方米。 · C 街及 D 街之間的補償面積：27 平方米。 · D 街及 A 街之間的補償面積：13 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes :	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0272/PCU/2025
 3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<ul style="list-style-type: none"> Travessa da Praia Grande (Rua A): 194 m² Avenida de D. João IV (Rua B): 261 m² Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C): 413 m² Nova via situada no Noroeste (Rua D): 79 m². Bónus entre a Rua A e a Rua B: 41 m². Bónus entre a Rua B e a Rua C: 90 m². Bónus entre a Rua C e a Rua D: 27 m². Bónus entre a Rua D e a Rua A: 13 m². 	
4	----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：海拔 75.0 米。 Altura máxima permitida do edifício : 75,0mN.M.M.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
5	----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 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	最大許可覆蓋率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		<ol style="list-style-type: none"> 1199 m² (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) 1198.98 m² (根據地圖繪製暨地籍局提





規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				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：91.94 m ² Área do terreno a reverter: 91,94 m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
7.3	土地取得 Aquisição de terreno	為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	土地取得之面積：90.63 m ² Área do terreno a adquirir: 90,63 m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1197.67 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 和 7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima referidos)	
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano			
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 obstruam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 根據《酒店及娛樂場停車位數量計算指引》。 Conforme o Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins. 4. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 	





規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>edificio.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 圖例：車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設置除外。 Legenda: A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.</p>	
8.2	<p>垂直佔用空間 A área em ocupação vertical</p>	<p>用以計算垂直佔用空間之街寬如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 南灣巷：不允許 · 約翰四世大馬路：不允許 · 馬統領街：不允許 · 西北面之新開道路：不允許 <p>Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Travessa da Praia Grande: Não se admite · Avenida de D. João IV: Não se admite · Rua do Comandante Mata e Oliveira: Não se admite · Nova via situada no Noroeste: Não se admite 	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	
8.3	<p>冷氣機 Aparelhos de ar condicionado</p>	<p>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.</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	





規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.4	景觀處理 Tratamento paisagístico	植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、退縮平台、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%。 A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, o terraço de recuo, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno.	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 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	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： - 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 desombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,5 m: - 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	沒有	沒有



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

0272/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7/8

		Encargos especiais	Não tem	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	沒有 Não tem	沒有 Não tem



[Handwritten signature]

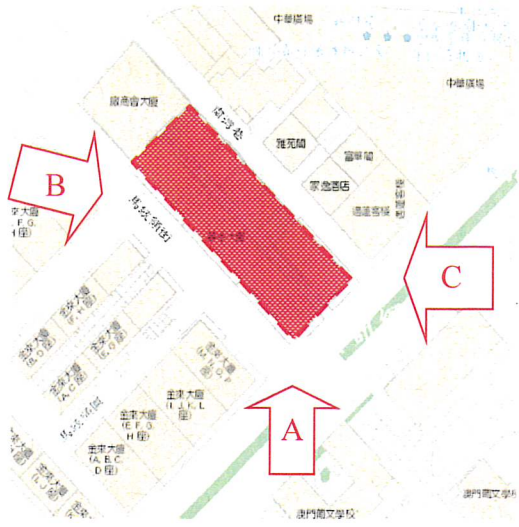
規劃條件圖草案說明

0272/PCU/2025
 8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(03/02/2026)



100% 環保再造紙・Papier reciclado



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 93A203

位 置
LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號

Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 DEC 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

用途：非工業。
Finalidade: Não industrial.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
南灣巷(A街)	8.0米	8.0米	252平方米
約翰四世大馬路(B街)	24.2米	圖例	261平方米
馬統領街(C街)	15.0米	圖例	471平方米

A街及B街之間的補償面積: 48平方米。
B街及C街之間的補償面積: 91平方米。

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em ocupação vertical, a largura das vias e as áreas de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Travessa da Praia Grande (Rua A)	8,0m	8,0m	252 m ²
Avenida de D. João IV (Rua B)	24,2m	Legenda	261 m ²
Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C)	15,0m	Legenda	471 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 48 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 91 m².

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第88條。
Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGCU.

樓宇最大許可高度: 海拔75.0米。
Altura máxima permitida do edifício: 75,0mNMM.

最大許可地積比率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

“A”及“MA”級之建築物,除了遵守1989年6月26日第42/89/M號法令外,尚須提供摩托車車位,其數量不可少於法定之輕型汽車車位的25%。
Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

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.

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 93A203

位 置
LOCALIZAÇÃO

約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19/ DEC 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所，而露天部分必須作綠化設計，植物種植面積不應少於露天面積的50%。

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

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.

圖例：LEGENDA：



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



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 93A203

位置 LOCALIZAÇÃO

約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

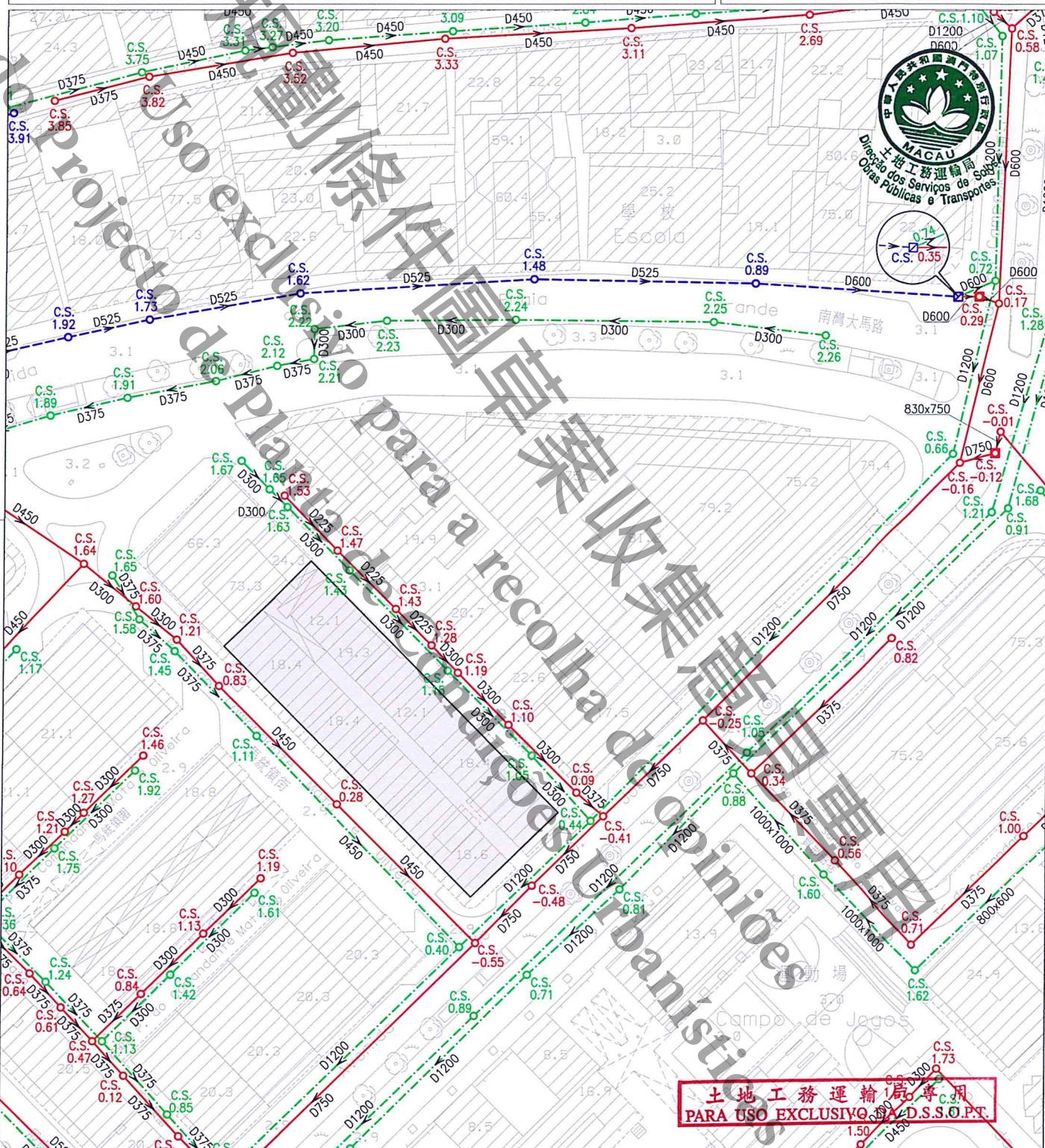
19 DEC 2018

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.º 12/2013

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 Escala 1 : 1000

圖例	雨水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT	合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO	雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL	泵房 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA	漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE	沙井 CAIXA DE VISITA
	雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL	放流管 EMISSARIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA