



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

0131/PCU/2026

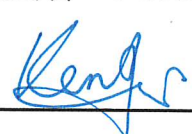
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


16/4/2026



檔案編號 Processo N.º : 94A093

地段位置：石街2號 - 澳門

Localização : Rua da Pedra nº2 -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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	33 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) : 94A093 日期(Data): 08/05/1995	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



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	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 4.7 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 4,7 m.	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	海拔 18.5 米。 18.5m N.M.M..	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 維持最近一次發出之街道準線 圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制 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	無限制 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 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem



規劃條件圖草案說明

0131/PCU/2026
3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 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為 4.7 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 4,7 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.
	8.3	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。 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 4/4) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	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	在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da DSPA.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0131/PCU/2026
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>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。</p> <p>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.</p>	<p>確保遵守現行法例。</p> <p>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>
14	-----	<p>文化局訂定之建築條件</p> <p>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural</p>	<p>由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於2026年2月26日簽署之第0175/IC-DEPROJ/OFI/2026號公函)。</p> <p>CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELA INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0175/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pela Presidente do Instituto Cultural em 26 de Fevereiro de 2026).</p> <ul style="list-style-type: none">- 樓宇高度不得超過海拔18.5米； As cérceas dos edificios não podem exceder 18.5m N.M.M.;- 建築設計須與被評定的不動產—“土地古廟（沙梨頭）”相協調； O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado—Templo de Tou Tei (Patane);- 須採取足夠措施確保“土地古廟（沙梨頭）”的完整性及安全性，包括： Devem-se tomar as medidas adequadas para garantir a integridade e a salvaguarda do Templo de Tou Tei (Patane), nomeadamente:<ul style="list-style-type: none">• 於建築計劃階段，須對項目施工（尤其針對進行拆卸工程、地基開挖工程或倘有的地下室開挖及建造工程等）會否影響“土地古廟（沙梨頭）”的安全作出評估及向文化局提交報告，並提出倘需的相應保護或防範措施； É necessário considerar se a construção do projecto (particularmente os trabalhos de demolição, escavações para as	<p>根據文化局具約束力的意見。</p> <p>De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.</p>



規劃條件圖草案說明

0131/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/6

			<p>fundações, ou qualquer escavação para caves e outras obras, etc.) poderá afectar a segurança do Templo de Tou Tei (Patane), sendo assim é preciso entregar ao Instituto Cultural um Relatório Detalhado dos Factores de Risco, que deve também indicar as respectivas medidas preventivas e de protecção, caso necessárias;</p> <p>•於工程實施前須向文化局提交對“土地古廟（沙梨頭）”完整性產生影響的各種因素的監測方案。</p> <p>Antes da implementação do projecto, deve ser entregue ao Instituto Cultural um Relatório de Monitorização e Gestão dos Factores de Risco, que possam afectar a integridade do Templo de Tou Tei (Patane).</p>	
--	--	--	---	--



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

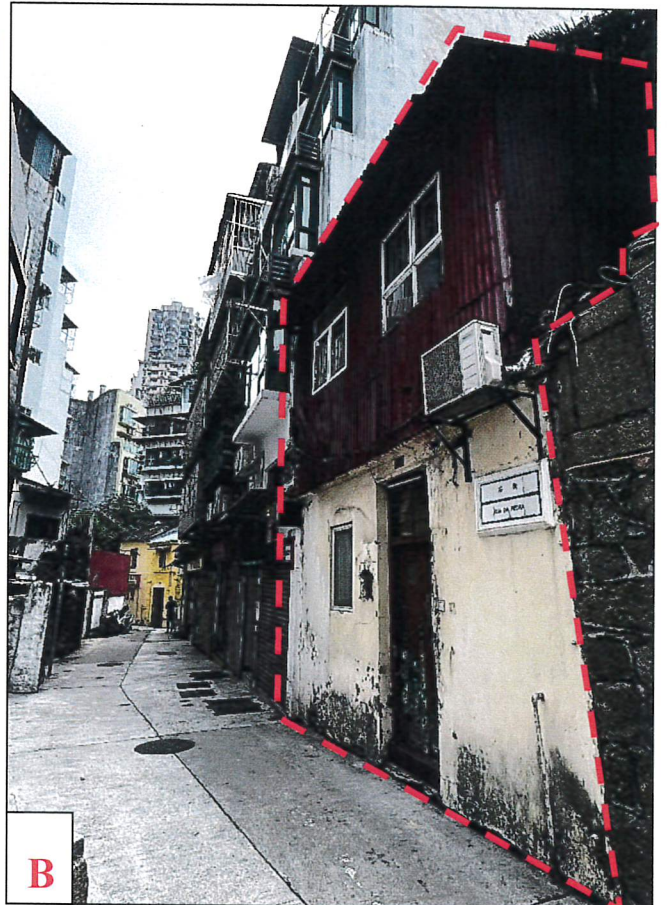
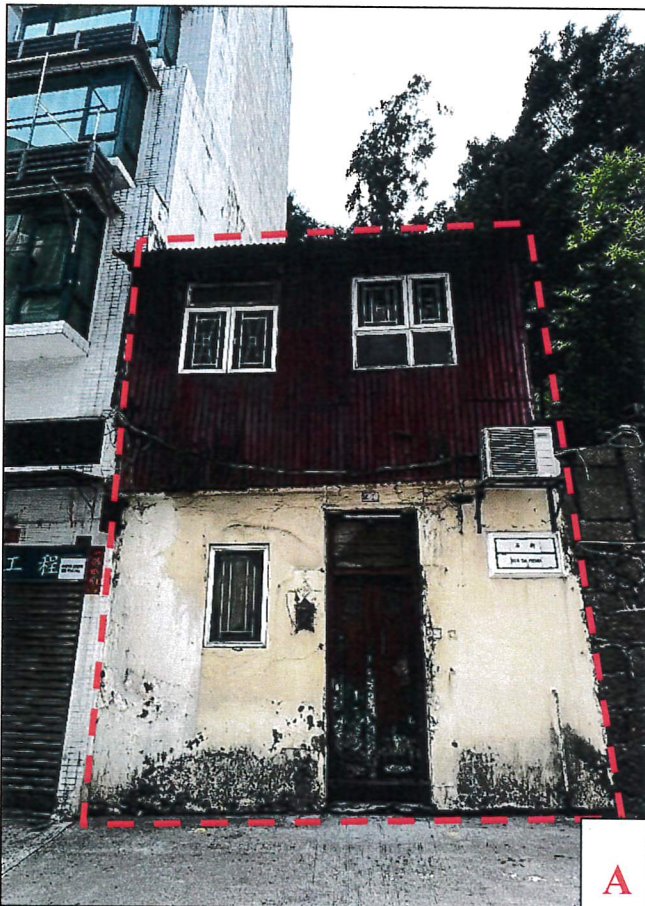
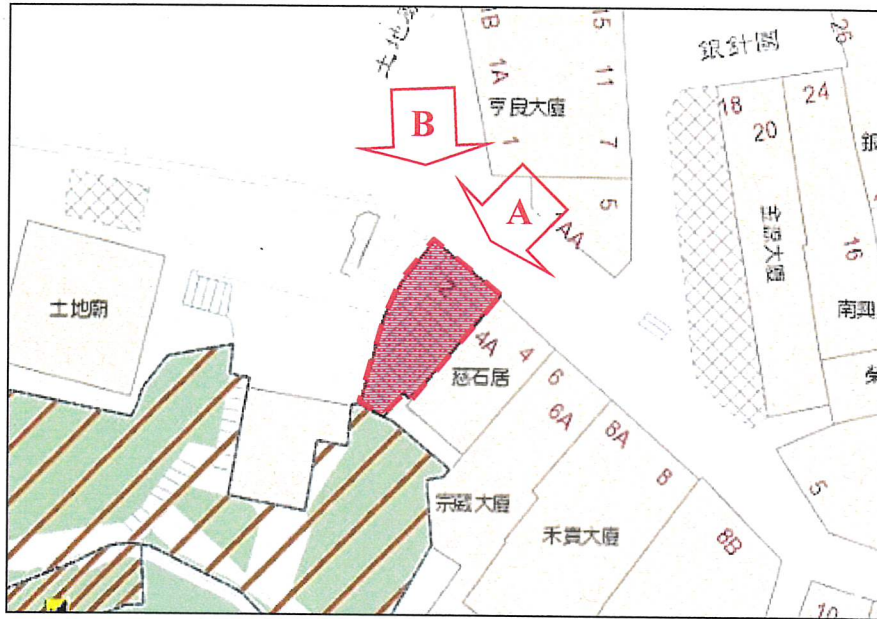
規劃條件圖草案說明

0131/PCU/2026
 6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(22/03/2026)



⊕ 100% 環保再生紙 · Papel reciclado

ZONA MACAU Proc.No. 94 A 093

LOCALIZAÇÃO RUA DA PEDRA N-2

DSSOPT 29

PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
DL 79/85/M

O DIRECTOR

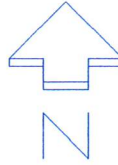
O TÉCNICO *whuic 28/05/95*

LEGENDA

- LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- ALINHAMENTO

O DESENHADOR

Elavonzi
27/4/95

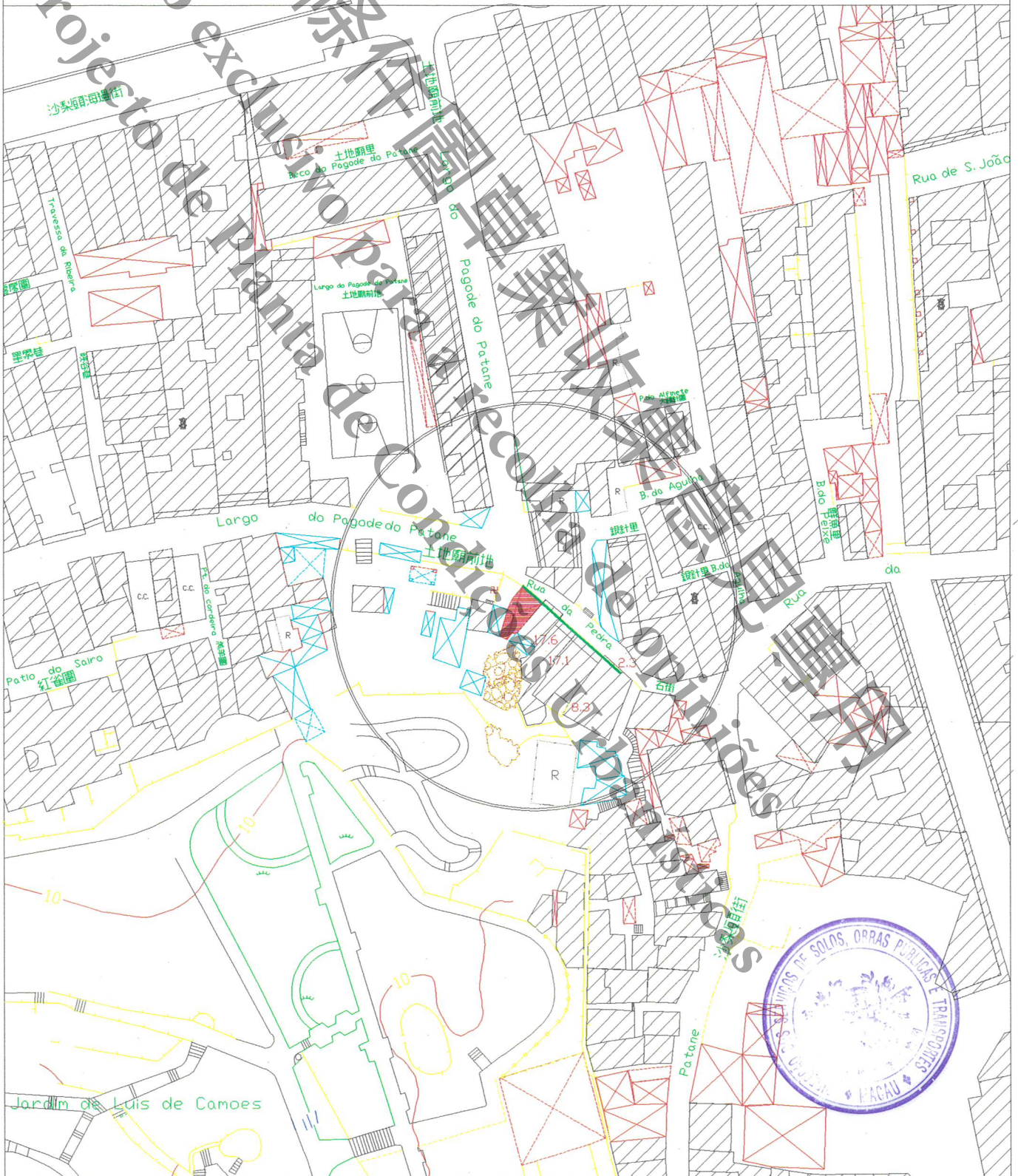


A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO
NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR
QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

本街線圖並不賦與持有人對
該地段之任何權利。

PLANTA DE ALINHAMENTO esc. 1/1000

DESENHO UM



DSSOPT

PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
DL 79/85/M

Proc.No. 94 A 093

O DIRECTOR

O TÉCNICO

mluic 08/05/75

CONDICIONANTES

ANULA E SUBSTITUI A PAO EMITIDA EM 14 DE NOVEMBRO 1994

- 1 - LARGURA DA VIA : para efeitos do cálculo da altura do edifício :
RUA DA PEDRA 4.00 m
- 2 - ALINHAMENTO R / C : conforme se indica nos desenhos nos **UM e DOIS**
- 3 - CÉRCEA MÁXIMA : **cota alimétrica 18.50 m NMM a respeitar**
- 4 - USO E FINALIDADE : não é permitido o uso e finalidade de carácter INDUSTRIAL
- 5 - OCUPAÇÃO VERTICAL : não se admite a ocupação vertical sobre a via pública
- 6 - COBERTURA : cobertura inclinada em telha cerâmica , acessível com ligação a caixa de escadas para efeito de refúgio e segurança contra incêndios
- 7 - LEGISLAÇÃO E NORMAS : cumprimento da legislação e normas em vigor nomeadamente
- **Circular nº5 / DSOPT /87 de 31.7.87**
- 8 - APLICAÇÃO DO DL 83/92/M : o edifício insere-se na **ZONA DE PROTECÇÃO DO JARDIM CAMÕES**
- 9 - OUTROS PARECERES : cumprimento do parecer emitido pelo **INSTITUTO CULTURAL DE MACAU** e homologado pelo Exmo. Senhor SACT em 12.8.94 com o seguinte teor
 - a) Aplicação do ângulo de 76° a todas as fachadas admitindo um único recuo no máximo de 2 pisos.
 - b) Cota alimétrica máxima da laje de cobertura 18.50m.

DESENHO DOIS

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO esc. 1/ 500

