規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

04/09/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：2023A021

地段位置：夜嗚斜巷 2-2A 號及東方斜巷 1 號—澳門

Localização：Calçada do Gamboa nºs 2-2A e Calçada do Tronco Velho nº 1 - 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	244 m²	
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) : 2023A021 日期(Data): 11/07/2024	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	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

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：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.	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.
2	-----	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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	保留建築物的立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Manter a fachada e as características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea.	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 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	8.2	凸出物 Saliência	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra. 2. 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.	1. 參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM. 2. 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 7 月 24 日簽署之第 0736/IC-DEPROJ/OFI/2026 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

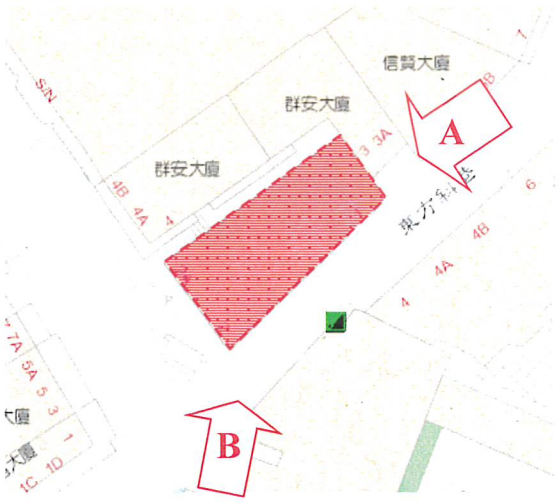
規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

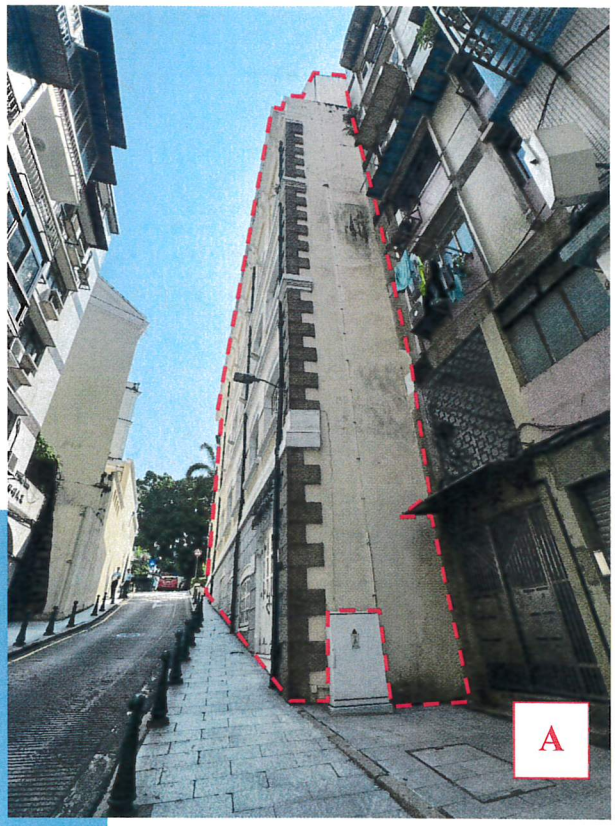
			PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0736/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 24 de Julho de 2026). – 保留建築物的立面及屋頂特徵，不得增加高度； Manter a fachada e as características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea; – 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。 Deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante d seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada queconfronta com a via).	

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　(07/08/2026)







100% 環保再造紙 • Papel reciclado

DSSCU 0010002214802K

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2023A021

位置 LOCALIZAÇÃO 夜嗚斜巷2-2A號及東方斜巷1號

Calçada do Gamboa Nºs 2-2A e Calçada do Tronco Velho Nº 1

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

11/07/2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

土地工務局 D S S C U

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

19229/2024

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

比例 ESCALA 1:1000

規劃條件圖僅供參考用途
Uso exclusivo para a recolha de opiniões
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

圖例: LEGENDA:

街道準線 Alinhamento

將來地界 Limite futuro do terreno

N

PC-1811_DPUDEP\D:\Kei\Kei\Kent\2024\2023A021.DWG

KOK/SKI

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2023A021

位置 LOCALIZAÇÃO 夜嗚斜巷2-2A號及東方斜巷1號

Calçada do Gamboa Nºs 2-2A e Calçada do Tronco Velho Nº 1

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

11 07 2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務局 DSSCU

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

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro

此地段或建築物受第11/2013號法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício é titulado pela Lei nº11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

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.

用以計算樓宇高度、垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
夜嗚斜巷	不適用	不適用	不適用
東方斜巷	不適用	不適用	不適用

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Calçada do Gamboa	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Calçada do Tronco Velho	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

樓宇最大許可高度：保留建築物的立面及屋頂特徵，不得增加高度。
Altura máxima permitida do edifício: Manter a fachada e as características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea.

最大許可地積比率：無限制。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Sem restrições.

最大許可覆蓋率：無限制。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições.

在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.

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 de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

規劃條件圖僅供收集意見專用
Uso exclusivo para recolha de opiniões do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2023A021

位置 LOCALIZAÇÃO 夜呣斜巷2-2A號及東方斜巷1號

Calçada do Gamboa Nºs 2-2A e Calçada do Tronco Velho Nº 1

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

11 07 2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務局 DSSCU

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

規劃條件圖僅供收集意見專用
Uso exclusivo para a recolha de opiniões
do Projecto de Plano de Condições Urbanísticas

土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana MACAU

由文化局訂定之建築條件：
（文化局代局長於2024年7月8日簽署之第0750/IC-DEPROJ/OFI/2024號公函）。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Ofício n.° 0750/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente Substº do Instituto Cultural em 08 de Julho de 2024)

保留建築物的立面及屋頂特徵，不得增加高度；
Manter a fachada e as características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea;

建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。
Deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante d seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada que confronta com a via).

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2023A021

位置 LOCALIZAÇÃO 夜啕斜巷2-2A號及東方斜巷1號

Calçada do Gamboa Nºs 2-2A e Calçada do Tronco Velho Nº 1

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

11/07/2024

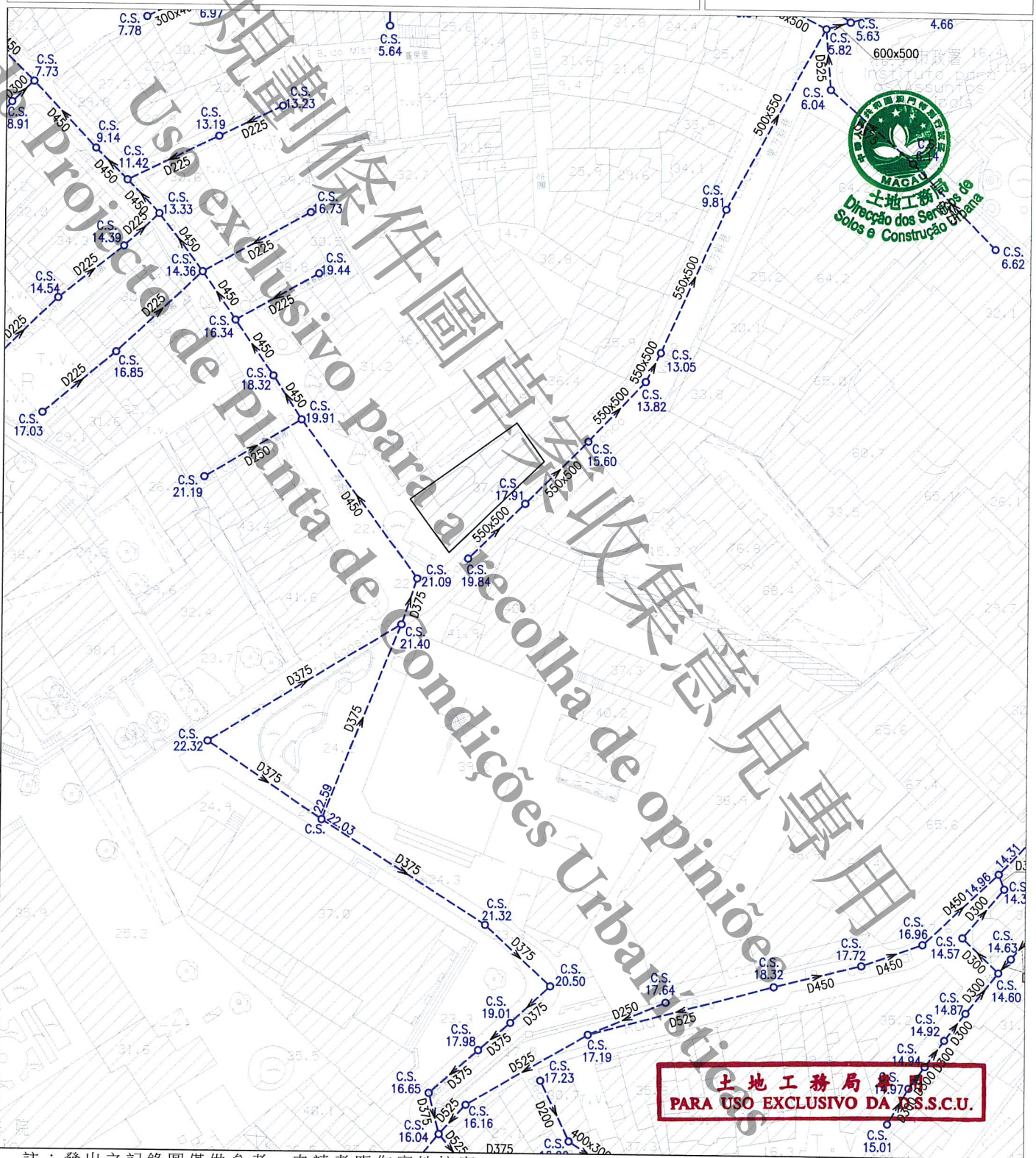
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

土地工務局 DSSCU

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

規劃條件圖供收集意見專用
Uso exclusivo para a recolha de opiniões
do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



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