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

副局長 O Subdirector

09/10/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：2011A061

地段位置：田螺石級 5A 號 – 澳門

Localização：Escada do Caracol nº5A - 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	127 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) :2011A061 日期(Data): 2011.08.22	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

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.	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： · 田螺石級：3.5 米 · 北面的田螺石級 ：5.3 米 · 南面之公共綠化區 ：3.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Escada do Caracol : 3,5m · Escada do Caracol situada no Norte : 5,3m · Zona verde pública no Sul : 3,5m	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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	樓宇最大許可高度：海拔 18.5 米 Altura máxima permitida do edifício : 18,5 mNMM.	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	最大許可土地覆蓋率：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		

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

	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 127 ㎡ (根據正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial) 2. 127.9 ㎡ (根據地籍圖的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico da planta cadastral)
	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 da Estado.	土地讓與之面積：5.5 ㎡ Área do terreno a ceder: 5,5 ㎡
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	土地取得之面積：10.0 ㎡ Área do terreno a adquirir: 10,0 ㎡
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		132.4 ㎡ (根據上述第 7.1、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1, 7.2 e 7.3 acima
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用 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 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： · 田螺石級：3.5 米 · 北面的田螺石級 ：5.3 米 · 南面之公共綠化區 ：3.5 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Escada do Caracol : 3,5m · Escada do Caracol situada no Norte : 5,3m · Zona verde pública no Sul : 3,5m	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.

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

	8.3	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	申請人須負責該地段內及地段地界以外 30 公尺範圍內必要之斜坡穩固工程之設計及施工。 O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro deste lote e num perímetro de 30m fora do limite do lote.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	1. 在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取環境保護局及市政署的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da DSPA e IAM . 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,	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislaçõ

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

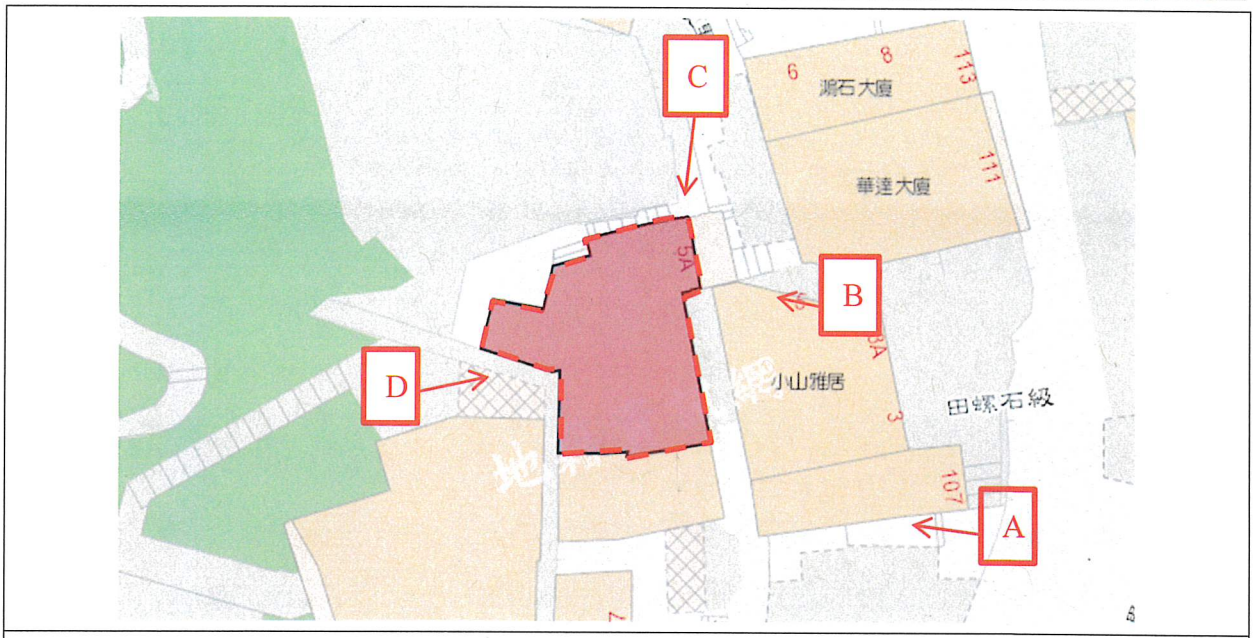
規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
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 5 月 15 日簽署之第 0500/IC-DEPROJ/OFI /2026 公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.o 0500/IC-DEPROJ/OFI /2026 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 15 de Maio de 2026). – 樓宇高度不得超過海拔 18.5 米； As cérceas dos edifícios não podem exceder 18,5m N.M.M.; – 遵守 76 度角線，允許退縮一次及兩層； Aplicação do ângulo de 76°, admitindo um recuo no máximo de 2 pisos； – 建築物須與白鴿巢公園之圍牆保持最少 3.00 米的距離。 O edifício deve afastar no mínimo 3,00m em relação ao muro de jardim de Luís de Camões.	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

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　01/06/2026



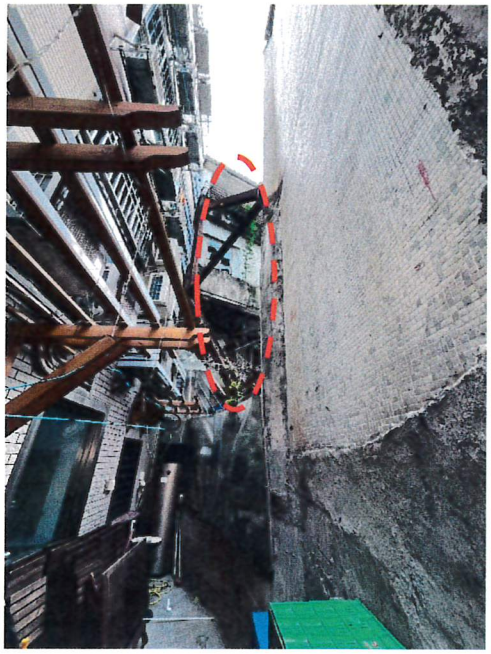
A



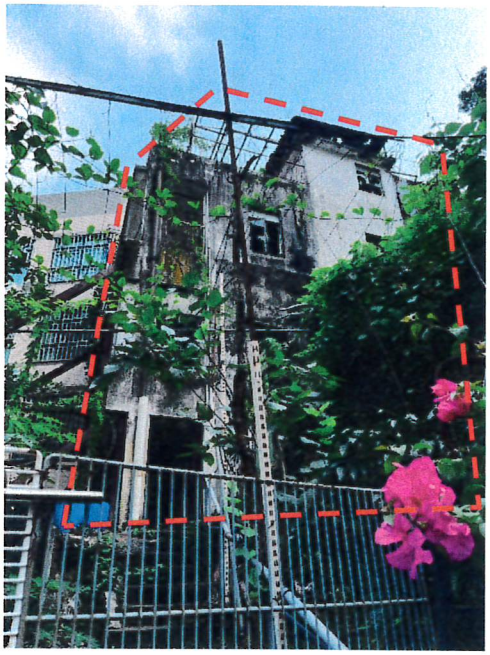
100% 環保再造紙 • Papel reciclado

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

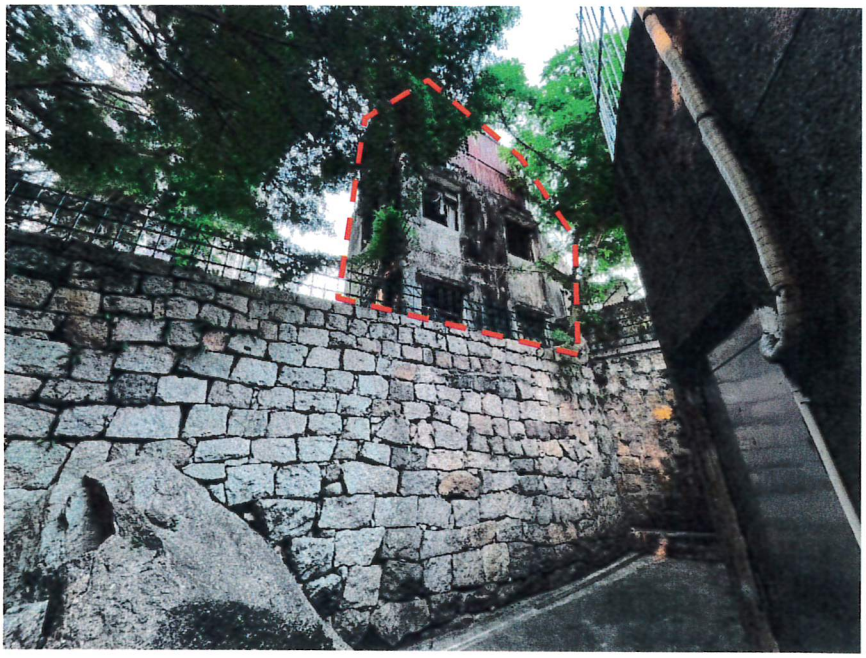
B



C



D



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

"0010003854737"
DSSOPT

24

區域 ZONA 澳門 MACAU　　檔案編號 Proc. No. 2011A061

位置 LOCALIZAÇÃO 田螺石級 5A 號

Escada do Caracol Nº 5A

圖例： LEGENDA：

繪圖員 O DESENHADOR

———	街道準線	ALINHAMENTO
- - -	原有地界	LIMITE ACTUAL DO TERRENO
———	將來地界	LIMITE FUTURO DO TERRENO

N

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

土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETO-LEI 79/85/M

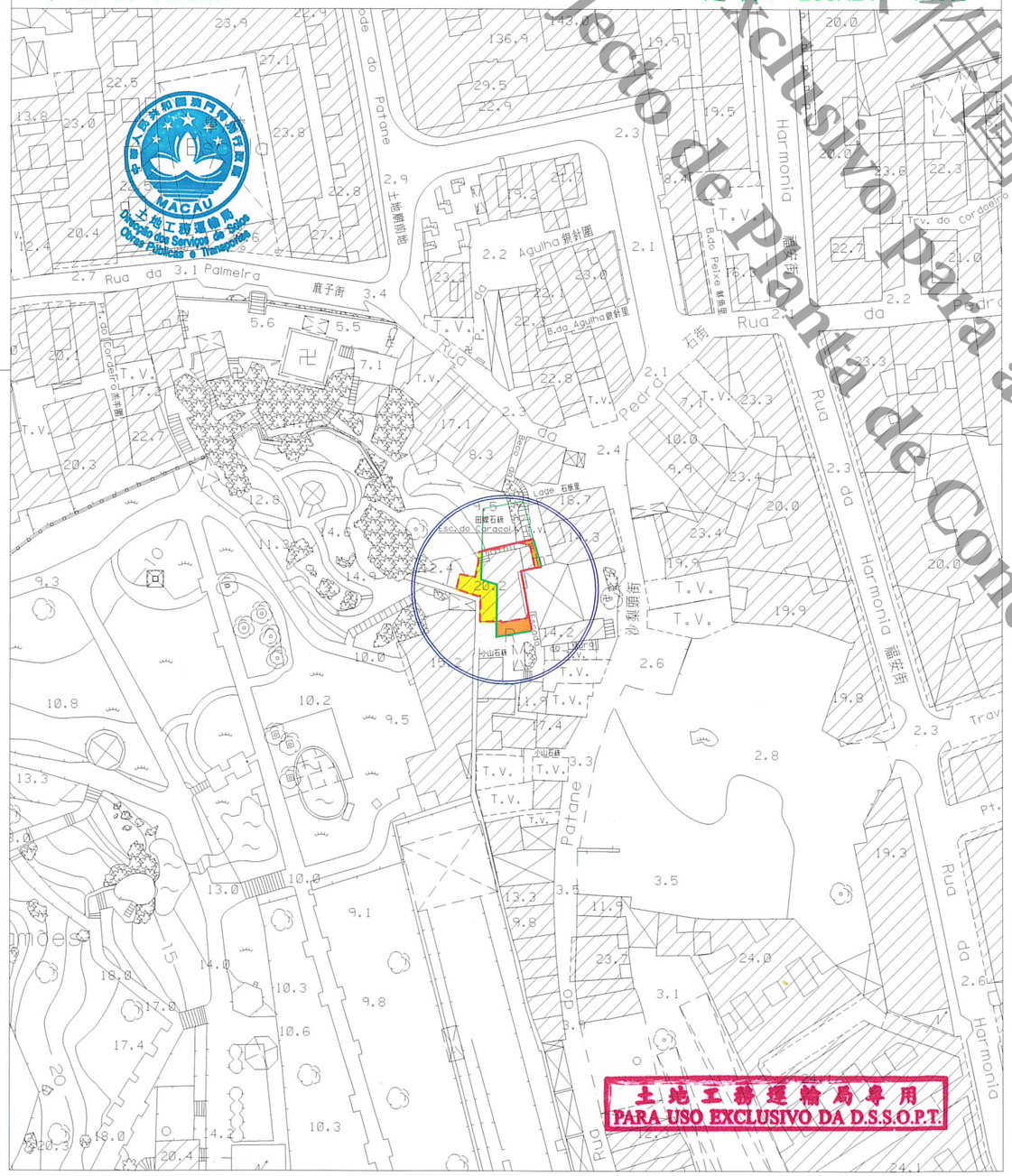
局長 O DIRECTOR　22/8/11

技術員 O TÉCNICO

本街線圖並不賦予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

100919/11

平面圖 PLANTA　　比例： ESCALA： 1:1000



PC-909_dpu\D:\drawing\PAO\macau\2011\2011A061.dwg

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

根據2006年7月24日第202/2006號行政長官批示，此建築物已歸入保護區
ESTE EDIFÍCIO LOCALIZA-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO APROVADA POR DESPACHO DO CHEFE DO EXECUTIVO Nº202/2006, DE 24 DE JULHO DE 2006

根據1992年12月31日第83/92/M號法令規定，此地段屬於白鴿巢公園保護區內
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO DO JARDIM DE LUÍS DE CAMÕES, APROVADAS PELO DECRETO-LEI Nº83/92/M, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1992

用途：非工業。
FINALIDADE： NÃO INDUSTRIAL.

樓宇最大許可高度：海拔18.50米。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO : 18,50mNMM.

用以計算該樓宇高度之街寬為如下：
- 東面：3米
- 南面：7.9米
- 西面：3米

PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, AS LARGURAS DAS VIAS SÃO OS SEGUINTES :
- LESTE : 3m
- SUL : 7,9m
- OESTE : 3m

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 DOS 76° ADMITE-SE O AUMENTO DE DOIS PISOS (NO MÁXIMO) RECUADOS NUM SÓ PLANO VERTICAL.

不許建造垂直佔用空間。
NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

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。
O EDIFÍCIO DEVERÁ PREVER SOLUÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO, E DE FORMA A EVITAR A PROJECÇÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DA ÁGUA RESULTANTE DO SEU FUNCIONAMENTO.

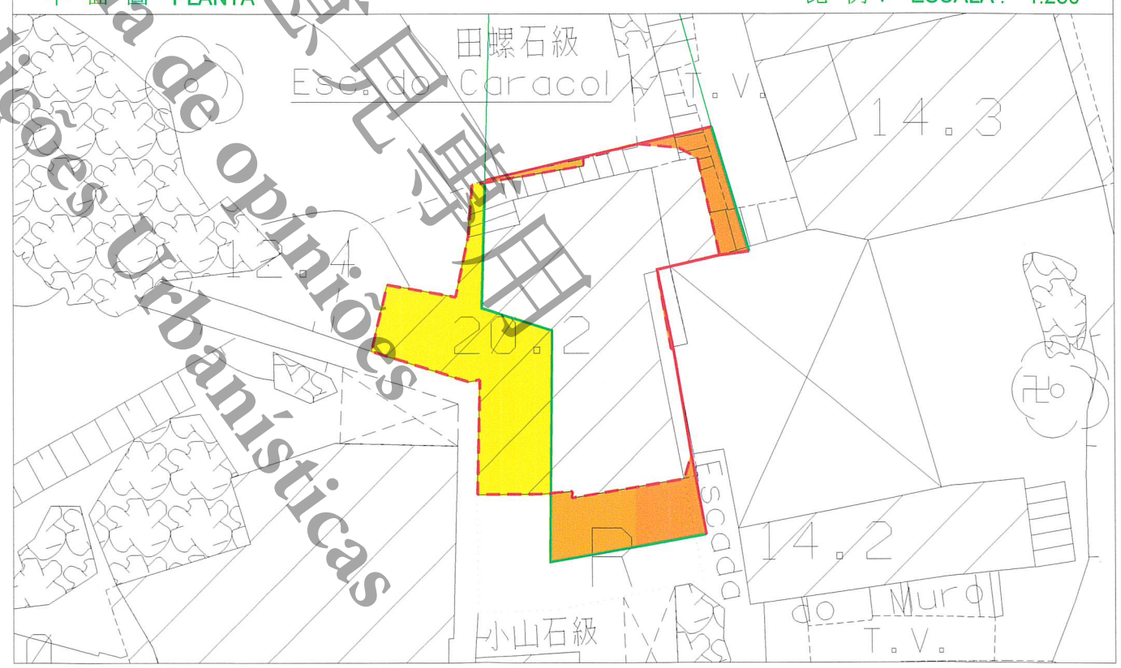
遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引。
CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA APLICÁVEL NA RAEM, BEM COMO AS RESTANTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT.

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部份私產土地。
POR FORÇA DO NOVO ALINHAMENTO DEVE SER SOLICITADA À ADMINISTRAÇÃO A CONCESSÃO DA PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PRIVADO.

平面圖 PLANTA　　比例： ESCALA： 1:250



Uso exclusivo para a recolha de opiniões Urbanísticas do Projecto de Planta de Condições
僅供收集意見用途