規劃條件圖草案說明

0512/PCU/2026
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector　　技術員 O Técnico

09/10/2026

檔案編號 Processo N.º：2006A039

地段位置：草堆街 114 號 – 澳門

Localização：Rua das Estalagens nº 114 - 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	67 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) : 2006A039 日期(Data): 29/10/2013	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	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	/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 de equipamentos de utilização colectiva /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: 7.4 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 7,4 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.
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.	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	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.

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	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 67 ㎡ (根據正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial) 2. 67 ㎡ (根據地籍圖的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico da planta cadastaral)
	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：18.6 ㎡ Área do terreno a reverter: 18,6 ㎡ 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		48.6 ㎡ (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: 7, 4 米 - Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das via é de 7,4 m - 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada.	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. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	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	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.

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

			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. 申請人須負責清理此範圍的現存構築物，包括計劃道路及公共行人道。 O requerente deve responsabilizar-se pela desocupação da construção existente nesta área	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. 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.
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 07 月 28 日簽署之第 0757/IC-DEPROJ/OFI/2026 號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0757/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 28 de Julho de 2026).	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

			- 樓宇高度不得超過 20.5 米； As cérceas dos edifícios não podem exceder 20,5m； - 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(最多 5.4 米)； Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical. - 限制材料的使用:立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗； Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas. - 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(不可安裝於面向女媧廟之立面上)； 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 (não podem ser instalados na fachada que confronta com o Templo de Loi Wo); - 建築設計須與女媧廟建築相協調。 A tipologia arquitetónica deve ser harmonizada com a tipologia do edifício do Templo de Loi Wo.	

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

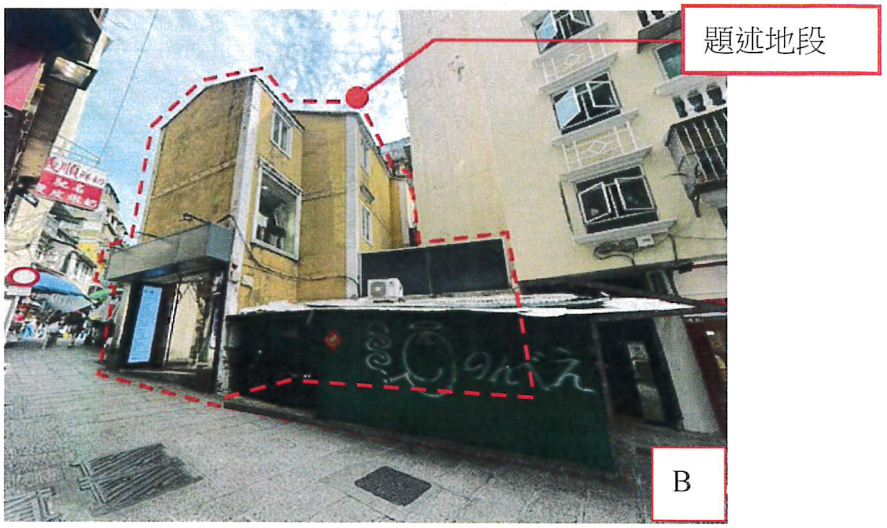
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　10/07/2026







100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域 ZONA 澳門 MACAU

檔案編號 Proc. No. 2006A039

位置 LOCALIZAÇÃO 草堆街 114 號

Rua das Estalagens Nº 114

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 2013/10/29

技術員 O TÉCNICO

圖例： LEGENDA：

- 街道準線 ALINHAMENTO
- 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
- 參考點 PONTOS DE REFERÊNCIAS

繪圖員 O DESENHADOR

N

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

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供

CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

平面圖 PLANTA

比例： ESCALA： 1:1000

僅供作圖紙作業參考之用 Uso exclusivo para a recolha de opiniões Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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

PC-909 dpu\D:\drawing\PAO\macau\2013\2006A039b.dwg

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

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

根據1992年12月31日第83/92/M號法令規定,此地段屬於保護區內
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO, APROVADA PELO DECRETO-LEI Nº83/92/M,DE 31 DE DEZEMBRO DE 1992

用途:非工業。
FINALIDADE : NÃO INDUSTRIAL.

用以計算該樓宇高度之街寬爲7.4米。
PARA EFEITO DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA VIA É DE 7,4m.

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(倘在臨街立面上,則須作遮擋裝飾)。
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 (ALÉM DISSO, OS APARELHOS SUPRAMENCIONADOS DEVERÃO SER COBERTOS, CASO ESTES SE CONFRONTEM COM A VIA).

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.

申請人必須負責清理此範圍的現存建築物,包括計劃中道路及公用人行道。
O REQUERENTE DEVE RESPONSABILIZAR-SE PELA DESOCUPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NESTA ÁREA, INCLUINDO VIA PROJECTADA E PASSEIO PÚBLICO.

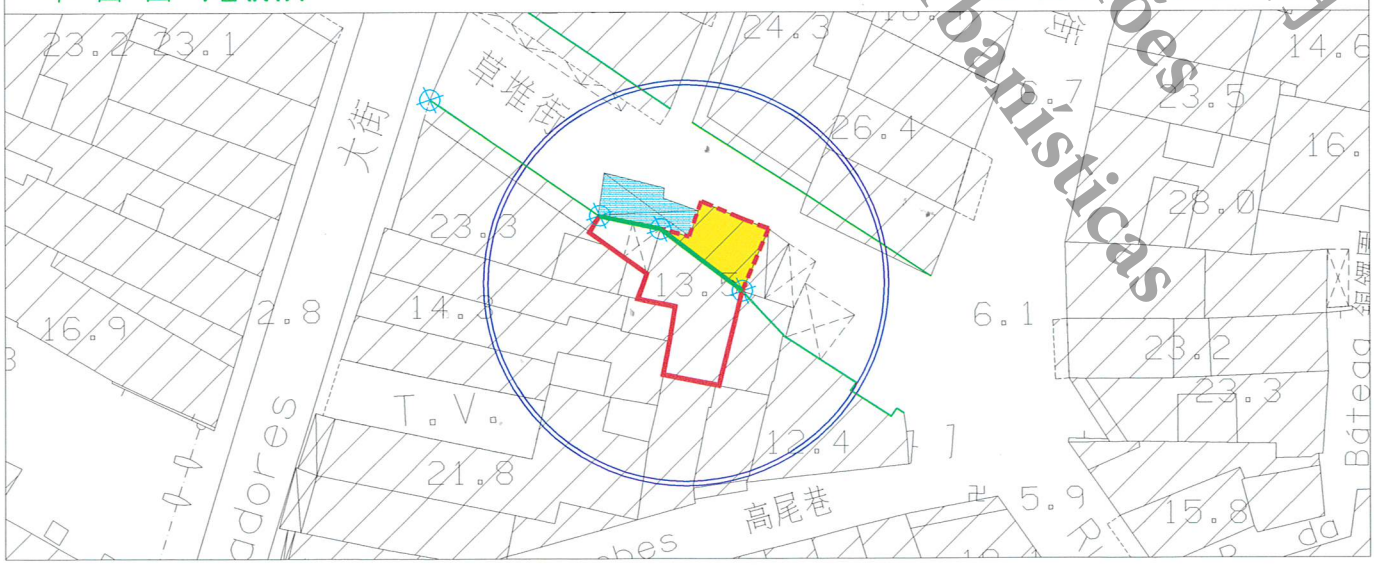
由文化局訂定之建築條件:
(文化局局長於2013年8月16日簽署之第1.1.0094/DPC/0703號公函)
CONDICIONAMENTOS DEFINIDOS PELO I.C.:
(O OFÍCIO NO. 1.1.0094/DPC/0703 ASSINADO PELO DIRECTOR DO INSTITUTO CUTURAL EM 2013/08/16)

- 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 76º A TODAS AS FACHADAS, ADMITINDO UM RECUO NO MÁXIMO DE 2 PISOS(5,40m), NÃO ULTRAPASSANDO A ALTURA MÁXIMO DE 20,50m.

- 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 ALUMINIO LACADO.

平面圖 PLANTA

比例 : ESCALA : 1:500



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