



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

0154/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 31/5/2024



檔案編號 Processo N.º : 92A054

地段位置：位於鄰近果欄街及花王堂街之土地—澳門

Localização : Terrenos junto à Rua da Tercena e Rua de Santo António-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	448 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 30/2016 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2016	
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) : 92A054 日期(Data): 29/04/2020	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



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0154/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/6

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：TD1 類旅遊娛樂用地。 Finalidade: Solos de uso turístico e de diversões TD1.	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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： · 花王堂街：11.2 米 · 果欄街：4.9 米 · 內裡圍：4.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Santo António: 11,2 m · Rua da Tercena: 4,9 m · Pátio das Escondidas: 4,0 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	1. 樓宇最大許可高度： - A 地塊：海拔 16.4 米 - B 地塊：20.5 米 Altura máxima permitida do edifício： - Parcela A: 16,4 mNMM. - Parcela B: 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.	1. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 2. 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	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	最大許可覆蓋率：無限制	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政

Handwritten signature



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0154/PCU/2024
3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Índice de ocupação do solo máximo permitido	Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições.	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 Reformulações 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	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical.	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.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 花王堂街：11.2 米 · 果欄街：4.9 米 · 內裡圍：4.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Santo António: 11,2 m · Rua da Tercena: 4,9 m · Pátio das Escondidas: 4,0 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	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).	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.
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	沒有 Não tem	沒有 Não tem

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0154/PCU/2024
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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. 保留地段北側外的現有門樓和圍牆(聽取文化局意見)。 É necessário preservar o pórtico e o muro de vedação existentes situados a norte do lote (Deve-se auscultar o parecer do Instituto Cultural). 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. 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. 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2024年5月21日簽署之第0463/IC-DEPROJ/OFI/2024號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0463/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 21 de Maio de 2024). - A 地段： Parcela A： - 樓宇最大許可高度：海拔16.4米； Altura máxima permitida do edifício：16.4 m (N.M.M)； - 所有立面受76度角線限制，允許退縮一次及兩層。 Aplicação do ângulo de 76° a todas as fachadas, admitindo um recuo no máximo de 2 pisos. - B 地段： Parcela B：	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

Handwritten signature



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0154/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/6

			- 所有立面受 76 度角線限制，允許退縮一次及兩層，建築物高度不得超過 20.50 米。 Aplicação do ângulo de 76° a todas as fachadas, admitindo um recuo no máximo de 2 pisos, não ultrapassando a altura de 20.50m. • 面向花王堂街的外觀設計須與地段外保留的門樓和圍牆（參閱圖 3）相協調。 Tipologia exterior do edifício deverá ser harmonizada com as características do pórtico de acesso e muro existente fora do terreno na Rua do Santo António (Figura 3).	
--	--	--	---	--

Handwritten signature



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

ul

規劃條件圖草案說明

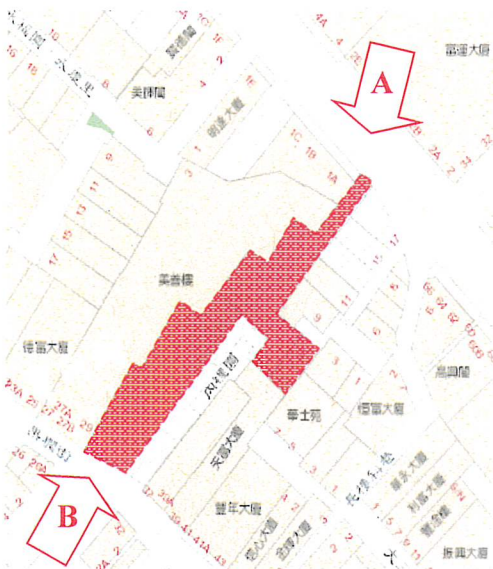
0154/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/6

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(03/04/2024)



10

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A054

土地工務運輸局
DSSOPT

634
-10

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近果欄街及花王堂街之土地

Terrenos junto à Rua da Tercena e Rua de Santo António

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

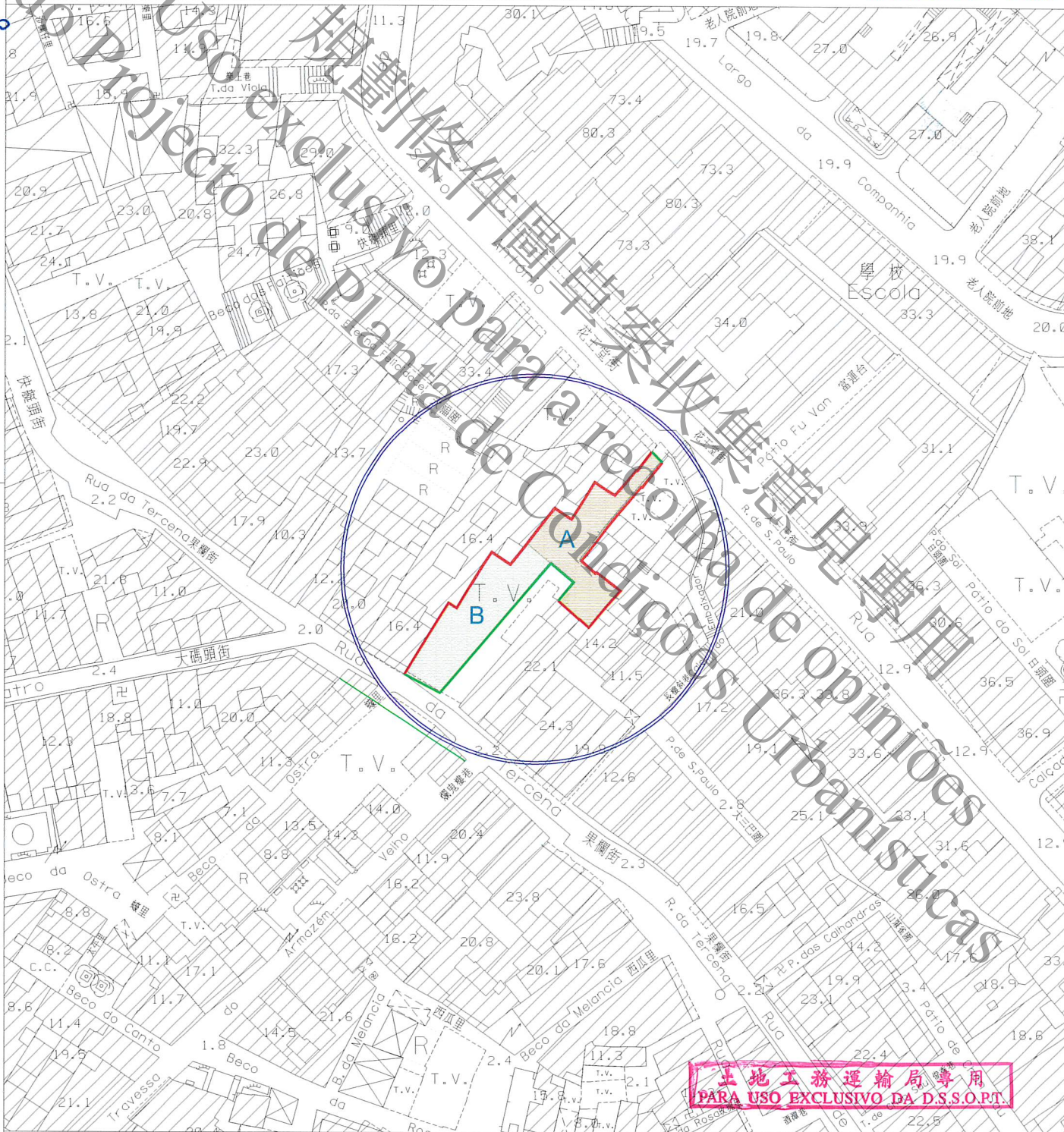
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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



圖例:
LEGENDA: ——— 街道準線 Alinhamento
——— 將來地界 Limite futuro do terreno



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 está sujeito ao disposto na Lei n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》.

用途：非工業。

Finalidade: Não industrial.

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
花王堂街	11.2 米	不允許	11.2 米
果欄街	4.9 米	不允許	4.9 米
內裡圍	4.0 米	不允許	4.0 米

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
Rua de Santo António	11,2 m	Não se admite	11,2 m
Rua da Tercena	4,9 m	Não se admite	4,9 m
Pátio das Escondidas	4,0 m	Não se admite	4,0 m

樓宇最大許可高度：

Altura máxima permitida do edifício:



A 地塊：海拔 16.4 米。

Parcela A: 16,4 mNMM.



B 地塊：17.8 米。

Parcela B: 17,8 m.

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.

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.

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.

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A054

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近果欄街及花王堂街之土地

Terrenos junto à Rua da Tercena e Rua de Santo António

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

備註:

OBSERVAÇÃO:

保留地段北側外的現有門樓和圍牆(聽取文化局意見)。

É necessário preservar o pórtico e o muro de vedação existentes situados a norte do lote (Deve-se auscultar o parecer do Instituto Cultural).

由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於2018年10月21日簽署之第0982/DPC-DEPROJ/2018號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(Ofício n.º 0982/DPC-DEPROJ/2018 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 21 de Outubro de 2018.)

A地段:

Parcela A:

- 樓宇最大許可高度: 海拔16.4米;
- Altura máxima permitida do edifício: 16.4m (N.M.M);
- 所有立面受76度角線限制, 允許退縮一次及兩層。
- Aplicação do ângulo de 76° a todas as fachadas, admitindo um recuo no máximo de 2 pisos.

B地段:

Parcela B:

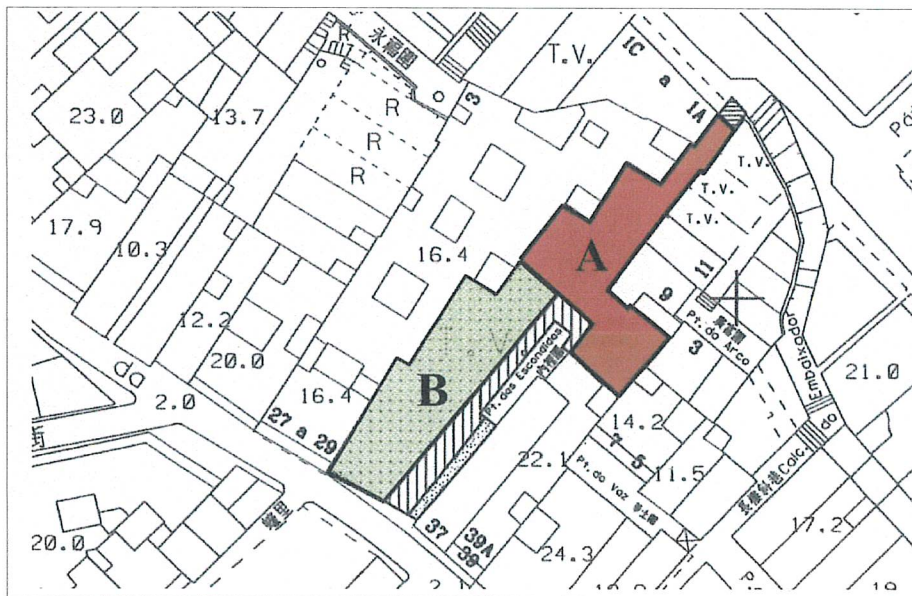
- 所有立面受76度角線限制, 允許退縮一次及兩層, 建築物高度不得超過20.50米。
- Aplicação do ângulo de 76° a todas as fachadas, admitindo um recuo no máximo de 2 pisos, não ultrapassando a altura de 20.50m.

規劃條件分區示意圖

Planta de Zonamento com as Condições Urbanísticas

(資料來源: 地圖繪製暨地籍局於二零一八年七月十八日發出檔案編號第2212/1989號; 地籍圖編號第10331105號地籍圖)

(Imagem extraída da Planta Cadastral de 18/07/2018 da D.S.C.C. (Processo n.º 2212/1989; No. Cadastro 10331105))



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 92A054

土地工務運輸局
DSSOPT

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近果欄街及花王堂街之土地

Terrenos junto à Rua da Tercena e Rua de Santo António

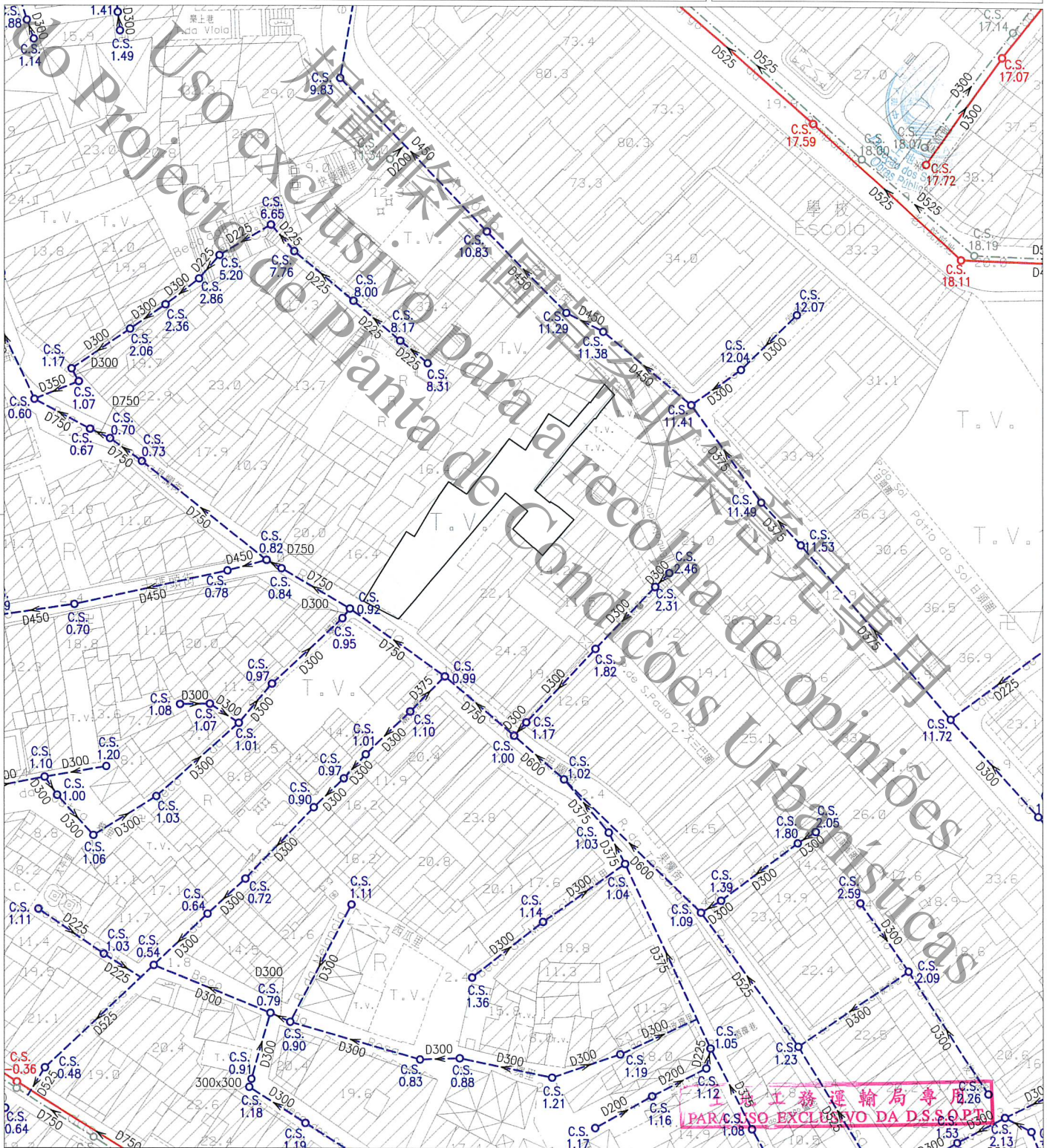
土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

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 ESTACÃO 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