



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

0405/PCU/2024  
1/4

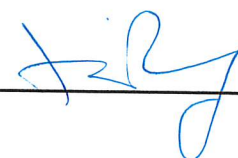
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



8 / 8 / 2024



檔案編號 Processo N.º : 89A154

地段位置：文第士街 13-13A 號 – 澳門

Localização : Rua de Silva Mendes n.ºs 13-13A - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                             | 內容<br>Conteúdo                                     | 附件<br>Anexo               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                            | 私有土地 (Terreno de propriedade privada)              |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 289 m <sup>2</sup>                                 |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 沒有 (Não tem)                                       |                           |
| 4         | 最近一次發出之街道準<br>線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                       | 有 (Tem)<br>編號(N.º) :89A154<br>日期(Data): 1994.12.21 | 見附圖<br>Vide anexo         |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 沒有 (Não tem)                                       |                           |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de<br>protecção de património<br>cultural | 否 (Não)                                            |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 沒有 (Não tem)                                       |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                            | 見附件 A<br>Vide<br>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

0405/PCU/2024  
2/4

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                    | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                          | 說明<br>Explicação                                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>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。<br>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。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                  |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>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：<br>· 文第士街：9.3 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes：<br>· Rua de Silva Mendes : 9,3m                                | 本草案建議。<br>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)<br>Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.) | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                           | 沒有<br>Não tem                                                                                               |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício                                                                                               | 樓宇最大許可高度：20.5 米<br>Altura máxima permitida do edifício : 20,5m.                                                                                                                         | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                  |
| 5         | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do solo máximo permitido                                                                                     | 最大許可地積比率：無限制<br>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。<br>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<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido                                                                                        | 最大許可土地覆蓋率：無限制<br>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。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7         | 土地重整<br>Reformulações do terreno                                                                                                              | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                           | 沒有<br>Não tem                                                                                               |
| 8         | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |
| 8.1       | 垂直佔用<br>Ocupação vertical                                                                                                                     | 用以計算垂直佔用空間之街寬如下：<br>· 文第士街：9.3 米<br>Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das                                                                               | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。<br>Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                       |



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

0405/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/4

|    |       |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |
|----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |                                                                                         | vias são os seguintes :<br>· Rua de Silva Mendes : 9,3m                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                              |
|    | 8.2   | 凸出物<br>Saliências                                                                       | 用以計算凸出物之街寬如下 :<br>· 文第士街 : 9.3 米<br>Para efeitos de cálculo das saliências,<br>as larguras das vias são os seguintes:<br>· Rua de Silva Mendes : 9,3m.                                                                                                                                                                                             | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular<br>n.º 01/DSSOPT/2009. |
|    | 8.3   | 冷氣機<br>Aparelhos de ar<br>condicionado                                                  | 於建築物外牆安裝冷氣機應預留方<br>案以收集產生的水並防止滴水到公<br>共道路上；如安裝在臨街立面上，<br>應作遮擋。<br>A instalação de aparelhos de ar-<br>condicionado nas paredes exteriores<br>das edificações deve prever soluções<br>para captar a água produzida e<br>impedir o gotejamento na via pública,<br>devendo ser cobertos se forem<br>instalados nas fachadas confinantes<br>com a via. | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                   |
| 9  | ----- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas<br>públicas                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |
|    | 9.1   | 供排水設施<br>Instalações de<br>abastecimento de água<br>e de drenagem                       | (見規劃條件圖 3/3)<br>( Vide Planta de Condições<br>Urbanísticas 3/3)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 根據現有公共下水道圖則記<br>錄。<br>Conforme a planta da rede pública<br>de esgotos existente.             |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública                                                                | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                                                              | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                |
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de<br>utilização colectiva                                         | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                                                            | 遵守澳門特別行政區現行之一切建<br>築條例與法規，包括由土地工務局<br>發出之行政指引。<br>Cumprimento da legislação geral e<br>específica aplicável na RAEM, bem<br>como das restantes normas<br>reguladoras da construção, incluindo<br>as circulares da DSSCU.                                                                                                                           | 確保遵守現行法例。<br>Assegurar o cumprimento das<br>legislação                                       |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條<br>件<br>Condicionamentos<br>urbanísticos definidos<br>pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                |





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

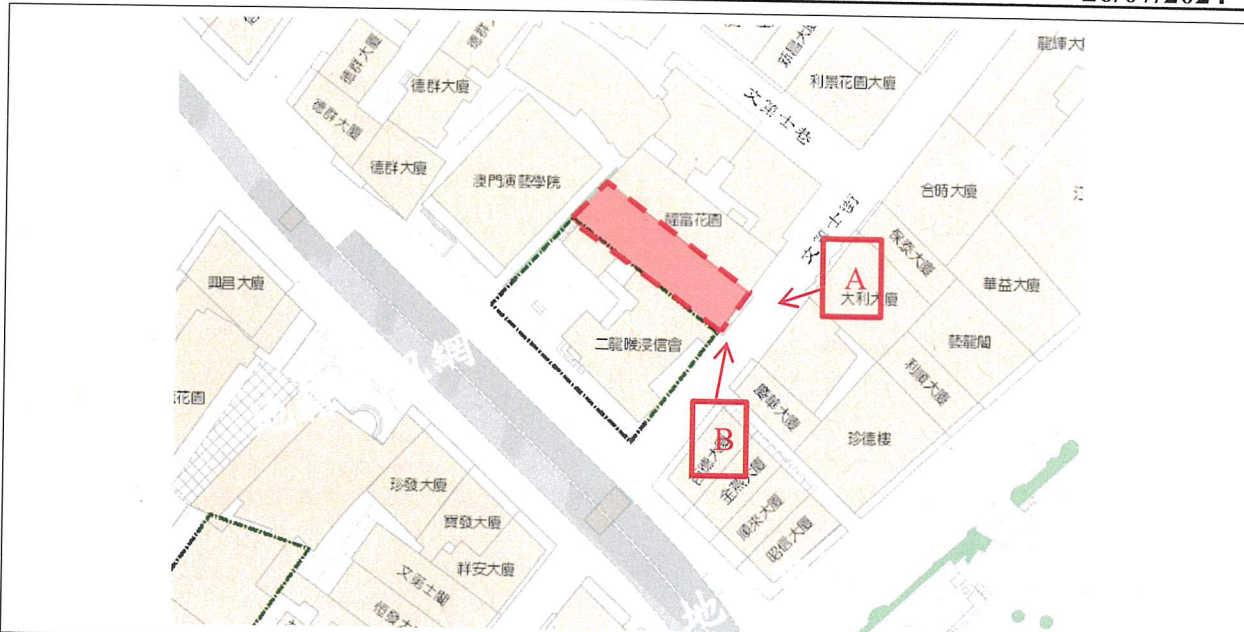
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0405/PCU/2024

4/4

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

26/07/2024



A



B





LOCALIZAÇÃO RUA DE SILVA MENDES Nº 13

DSSOPT

## PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL

DL 79/85/M

O DIRECTOR

## O TÉCNICO

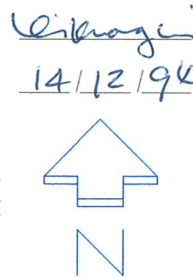
A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO  
NAO CONFERE AO SEU PORTADOR  
QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

本街線圖並不賦與持有人對該地段之任何權利。

## LEGENDA

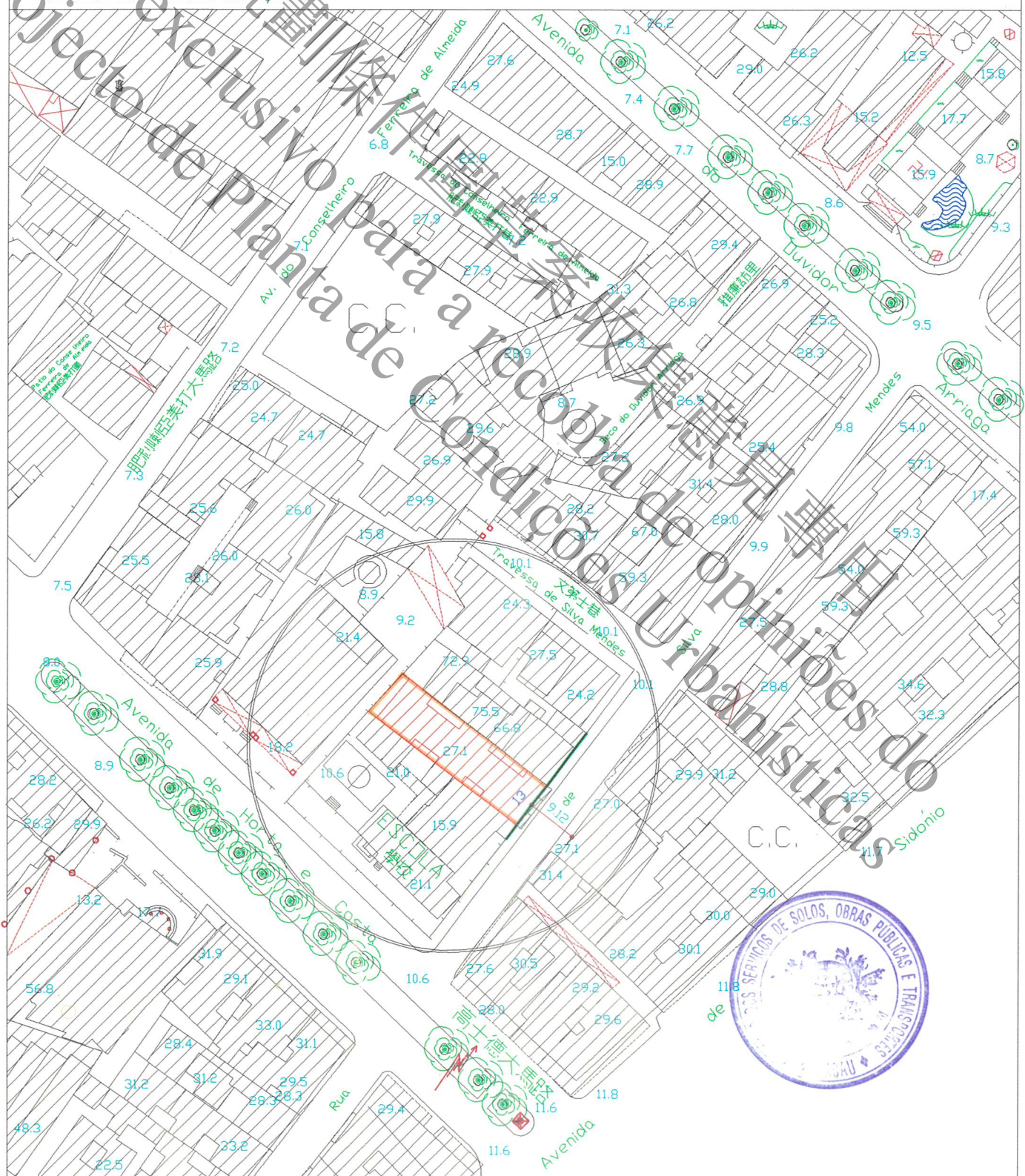
O DESENHADOR

-  LIMITE ACTUAL DO TERRENO  
 ALINHAMENTO  
 GALERIA OBRIGATORIA  
 OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA  
 PARCELA DE TERRENO DESTINADA A VIA PÚBLICA  
 DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E  
 INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DO TERRITÓRIO



PLANTA DE ALINHAMENTO esc 1/1000

DESENHO UM





DSSOPT

PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL  
DL 79/85/M

Proc.No. 89A154

O DIRECTOR

O TÉCNICO

*Maria* 21/12/94

*Augusto* 14/12/94

## CONDICIONANTES

- 1 - LARGURA DA VIA : para efeitos do cálculo da altura do edifício :  
**RUA DE SILVA MENDES 9.12 m**
- 2 - ALINHAMENTO R / C : conforme se indica nos desenhos nos **UM e DOIS**
- 3 - CÉRCEA MÁXIMA : **50.00 m** - CLASSE **A2**
- 4 - USO E FINALIDADE : não é permitido o uso e finalidade de carácter INDUSTRIAL
- 5 - OCUPAÇÃO VERTICAL : admite-se a ocupação vertical sobre a via pública
- 6 - COBERTURA : cobertura em terraço acessível com platibanda (altura mínima 1.10 m) e ligação a caixa de escadas para 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
  - Circular nº10 / DSOPT /87 de 29.12.87
- 8 - APLICAÇÃO DO DL 83/92/M : o edifício não se insere em SÍTIO ou CONJUNTO CLASSIFICADO

DESENHO DOIS

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO esc 1/ 500

