



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

0514/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 A Técnica

 10/10/2024



檔案編號 Processo N.º : 2002A019

地段位置：民國街 163 號-171 號—澳門

Localização : Rua da República nº 163 -171 - 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	國有土地 (Terreno do Estado)	
2	土地面積 Área do terreno	812 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) : 2002A019 日期(Data): 25/07/2002	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



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

0514/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：政府機關設施用地。 Finalidade: Solos para equipamentos e instalações das entidades públicas.	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： · 民國街：5.0 米 · 西望洋馬路：5.5 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Rua da República : 5,0 m · Estrada da Penha: 5,5 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	建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.00 米 (最多三層)。 Construção com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos).	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：30% Índice de ocupação do solo máximo permitido: 30%.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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	不允許垂直佔用。 Não é permitida ocupação vertical.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular



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

0514/PCU/2024

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 民國街：5.0 米 · 西望洋馬路：5.5 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua da República : 5,0 m · Estrada da Penha: 5,5 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	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.
	9.2	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責建造地段內有必要的斜坡穩固工程。 O requerente deve responsabilizar-se pela execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro do lote.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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須聽取市政署及環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 確保遵守現行法例。



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

0514/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/6

			ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA. 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.	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 10 月 10 日簽署之第 1095/IC-DEPROJ/OFI/2024 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 1095/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 10 de Outubro de 2024). • 建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.00 米（最多三層）； • 最大許可覆蓋率為 30%； IOS Máximo Permitido: 30%； • 地塊臨西望洋馬路一側的前半部分之建築佔地面積不得超過建築總佔地面積的 50%； A área de construção máxima permitida para a metade dianteira do lote, com frente para a Estrada da Penha, não deve exceder mais de 50% da área de implantação total do edifício； • 建築物不得高出與其接壤的西望洋馬路路面高程一層，且不	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0514/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/6

			能有損該場所現有的空間尺度特徵； A altura da construção deve ser proporcional às edificações da zona, sem nunca ultrapassar a altura de 1 piso no limite dianteiro mais elevado do lote de terreno; • 可接受分割地塊的最小單位為 1000 平方米； Admissível sub-divisão dos lotes maiores de 1000m²; • 地段內需預留綠化空間，且建築外觀設計須與周邊綠化環境相協調。 Deve-se reservar uma área na propriedade para espaço verde e a tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com o espaço verde envolvente.	
--	--	--	---	--



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

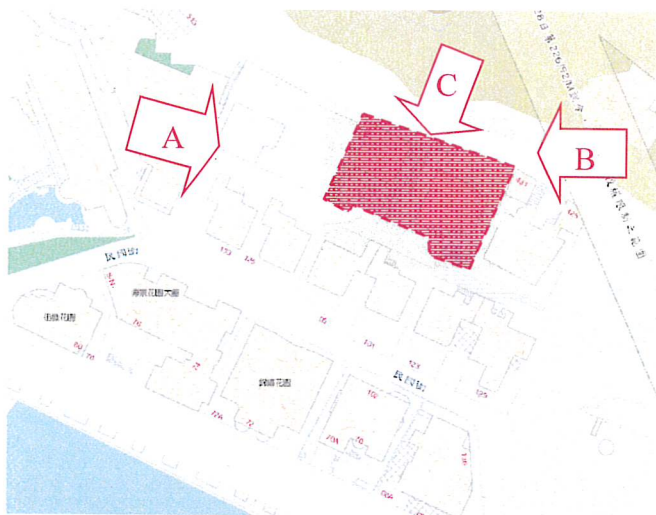
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0514/PCU/2024
6/6

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(07/10/2024)



區域 ZONA 澳門 MACAU
位 置 LOCALIZAÇÃO 民國街163號(實地門牌171號)及171號
(實地無門牌)
RUA DA REPÚBLICA N.º. 163 (NO LOCAL N.º. 171)
E N.º. 171 (NO LOCAL S/N)

檔案編號 Proc. No. 2002A019

土地工務運輸局
D S S O P T

街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 79/85/M

局長
O DIRECTOR

技術員
O TÉCNICO

本街線圖並不賦與持有
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

圖例: LEGENDA:

— 街道準線 ALINHAMENTO
— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

繪圖員
O DESENHADOR

09/10/02

09/10/02

09/10/02

09/10/02

09/10/02

09/10/02

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

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:1,000



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

建築條例 CONDICIONANTES

此地屬於西望洋山及媽閣
山已評定之地點保護區內
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA DA PROTECÇÃO
E SUJEITA AO PLANO DA PENHA / BARRA



用途: 獨立式別墅
FINALIDADE: HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.

遵守澳門特別行政區現行應用之一切有關建築條例與法規, 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.

由文化局訂定之條例: (該局之文化財產廳於2002年5月15日發表意見, 該意見並經社會文化司司長於2002年5月27日發出之批示核准)。
CONDICIONAMENTOS DEFINIDOS PELO I.C.:

(Parecer emitido em 15.05.2002 pelo IC/DPC e homologado por despacho do Exmo. Senhor SASO de 27.05.2002).

區域 A1 和 B1: 保留現有綠化的區域。
ZONAS A1 e B1: MANUTENÇÃO DO VERDE EXISTENTE.

區域 A 和 B: 按西望洋/媽閣區規劃所制的條件來建築。
ZONAS A e B: CONSTRUÇÃO SEGUNDO CONDICIONALISMOS DO PLANO DA PENHA/BARRA.

- 獨院式(別墅式)住宅特色的建築, 其高度從地面層相對標高起計算, 最高可為9.00米(最多三層), 但建築物不得高出與其接壤的西望洋馬路路段標高一層以上;
CONSTRUÇÃO COM CARACTERÍSTICAS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR COM A ALTURA MÁXIMA DE 9.00 M A PARTIR DA COTA DE SOLEIRA (MÁXIMO DE 3 PISOS), A CONSTRUÇÃO NÃO PODERÁ EXCEDER 1 PISO ACIMA DA COTA DA ESTRADA DA PENHA NO TROCO CONFINANTE;
- 建築佔地率為30%, 而地塊前部的建築佔地率最多為50%;
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO 30%, FRENTE CONSTRUÍDAS A 50% DA FRENTE DO LOTE;
- 可接受分割地塊的最小單位為1,000平方米;
ADMISSÍVEL SUB-DIVISÃO DOS LOTES MAIORES DE 1.000 M²;
- 限制材料和色彩的使用;
RESTRIÇÃO DE MATERIAIS E CORES;
- 保留現有地段上的大樹;
MANUTENÇÃO DAS ÁRVORES DE GRANDE PORTE EXISTENTES NO TERRENO;
- 保持現有綠化, 當不可能保留時, 應該預設花壇和樹槽等, 以便在該地段上種植大型樹木, 而前院至少植有一棵樹木;
MANUTENÇÃO DA VEGETAÇÃO EXISTENTE, OU EM ALTERNATIVA E QUANDO NÃO SEJA POSSÍVEL, DEVERÃO SER PREVISTOS CANTEIROS E CALDEIRAS PARA A PLANTAÇÃO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTE NO TERRENO, NO MÍNIMO DE 1 NA ZONA FRONTAL DO LOTE.