



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

0430/PCU/2024

1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

Lab 24/9/2024

Kempes

檔案編號 Processo N.º : 2009A004

地段位置：美麗街 27 號 - 澳門

Localização : Rua Formosa nº27 - 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	241 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) : 2009A004 日期(Data): 16/04/2009	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



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0430/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	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 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為 7.7 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 7,7 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. 維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO 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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 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。 Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.	根據第 83/2008 號行政長官批示。 Nos termos do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008. 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. 維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.

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

規劃條件圖草案說明

0430/PCU/2024

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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：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 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 241 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 241.1 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地讓與 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.	土地讓與之面積：0.4 m ² Área do terreno a ceder: 0.4 m ²
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		240.7 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 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 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. 維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos



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

0430/PCU/2024

4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 7.7 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 7,7 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.
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.	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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

0430/PCU/2024
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 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

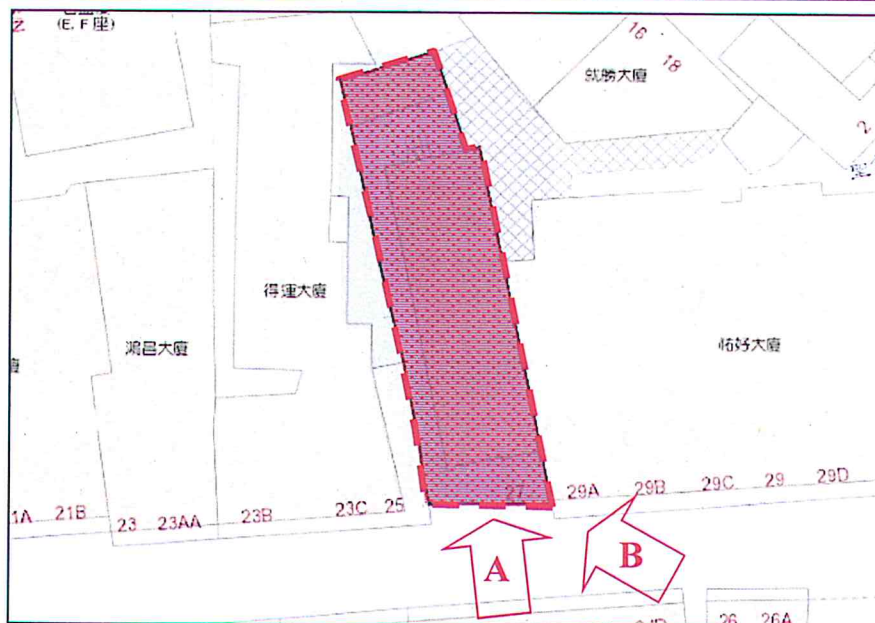
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0430/PCU/2024
6/6

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(31/08/2024)



區域 ZONA 澳門 MACAU
位 置 LOCALIZAÇÃO 美麗街27號
Rua Formosa Nº 27

檔案編號
Proc. No. 2009A004

圖例: LEGENDA:

街道準線 ALINHAMENTO
將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

繪圖員
O DESENHADOR

技師
O TÉCNICO

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

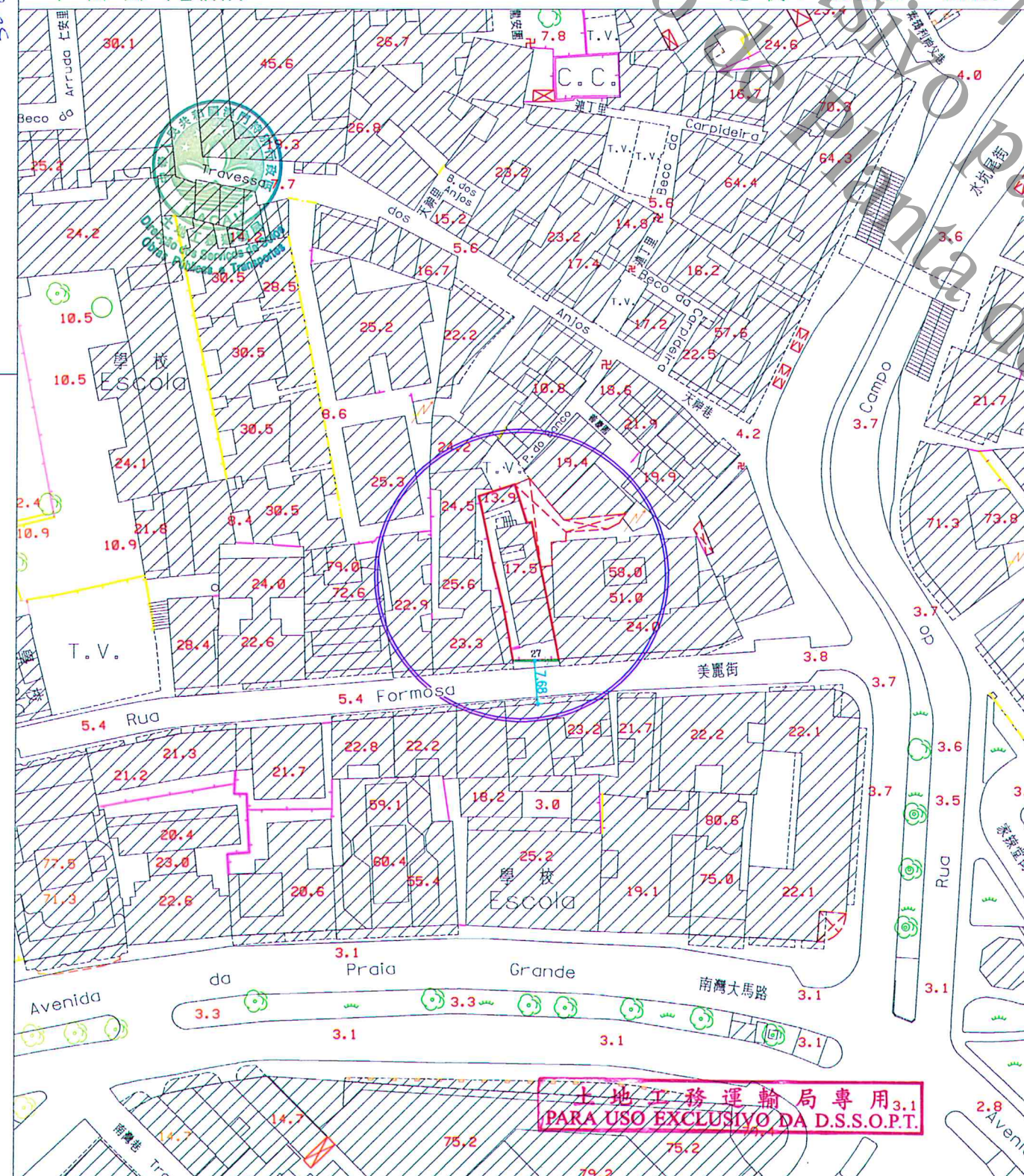
局長
O DIRECTOR
技師
O TÉCNICO

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

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



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

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 DE ALMEIDA RIBEIRO

根據2008年4月11日第83/2008號行政長官批示,
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
ESTE TERRENO INSERE-SE NAS ZONAS DE IMEDIAÇÕES
DO FAROL DA GUIA APROVADAS POR DESPACHO DO
CHEFE DO EXECUTIVO Nº 83/2008, DE 11 DE ABRIL DE 2008

用途: 非工業用途。
FINALIDADE: FINALIDADE NÃO INDUSTRIAL.

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

樓宇最大許可高度為20.50米(M級)。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: 20.50m (CLASSE M).

用以計算該樓宇高度之街寬為7.70米。
PARA EFEITO DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA VIA É DE 7.70m.

除遵守從街面中軸線上展開的與地面水平面形成76度角面限制外,最多只許增建同一
垂直面兩層高(約為5.40米)的縮級樓層。
PARA ALÉM DO CUMPRIMENTO DO SEMIPLANO COM ORIGEM NO EIXO DA VIA FORMANDO
UM ÂNGULO DE 76° COM A HORIZONTAL, ADMITE-SE O AUMENTO MÁXIMO DE DOIS PISOS
(CERCA DE 5.40m) REGUADOS NUM SÓ PLANO VERTICAL.

面向美麗街之立面上之任何出物之凸出尺寸不得超出750mm。
QUAISQUER SALIÊNCIAS NA FACHADA QUE CONFRONTAM COM RUA FORMOSA, NÃO PODEM
PROJECTAR MAIS DE 750mm.

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。
OS EDIFÍCIOS DEVERÃO PREVER SOLUÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO,
E DE FORMA A EVITAR A PROECÇÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DE ÁGUA RESULTANTE DO
FUNCIONAMENTO DAQUELES.

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
REMANENTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT.