



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

## 規劃條件圖草案說明

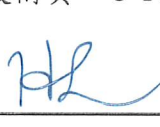
502/PCU/2024  
1/5

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

  
7/10/2024



檔案編號 Processo N.º : 2019A040

地段位置：位於鄰近爹利仙拿姑娘街之土地—澳門

Localização : Terreno junto à Rua da Madre Terezina-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                                                | 75 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) : 2019A040<br>日期(Data): 25/08/2022 | 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

土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

## 規劃條件圖草案說明

502/PCU/2024

2/5

## 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                                                                                                                              | H2 類居住用地<br>/C1 類商業用地<br>/C2 類商業用地<br>/TD1 類旅遊娛樂用地<br>Solos de uso habitacional H2<br>/ Solos de uso comercial C1<br>/ Solos de uso comercial C2<br>/ 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>- 爹利仙拿姑娘街街：12.9 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes:<br>- Rua da Madre Terezina : 12,9m                                  | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。<br>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)<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                                                                                               | 1. 樓宇最大許可高度：20.50 米。<br>Altura máxima permitida do edifício : 20,50 m                                                                                                                           | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                 |
| 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. |



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

## 規劃條件圖草案說明

502/PCU/2024

3/5

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
|----|------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | ---- | 土地重整<br>Reformações do terreno                              | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 沒有 (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>· 爹利仙拿姑娘街：圖例<br>Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes:.<br>· Rua da Madre Terezina:<br>Legenda                                                                                                                                         | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
|    | 8.2  | 凸出物<br>Saliência                                            | 用以計算凸出物之街寬如下：<br>· 爹利仙拿姑娘街：12.9 米<br>Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes :<br>· Rua da Madre Terezina: 12.9m                                                                                                                                                           | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.       |
|    | 8.3  | 冷氣機<br>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。<br>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<br>Proposto pelo presente projecto.                                                   |
| 9  | ---- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
|    | 9.1  | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 3/3)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)                                                                                                                                                                                                                                                     | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública 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                                     | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                               |



Handwritten signature

澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

規劃條件圖草案說明

502/PCU/2024  
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       | utilização colectiva                                                          |                                                                                                                                                                                                      |                                                                |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 13 | ----- | 其他<br>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。<br>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。<br>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                        | 沒有<br>Não tem                                                  |

Handwritten signature





Handwritten signature

澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

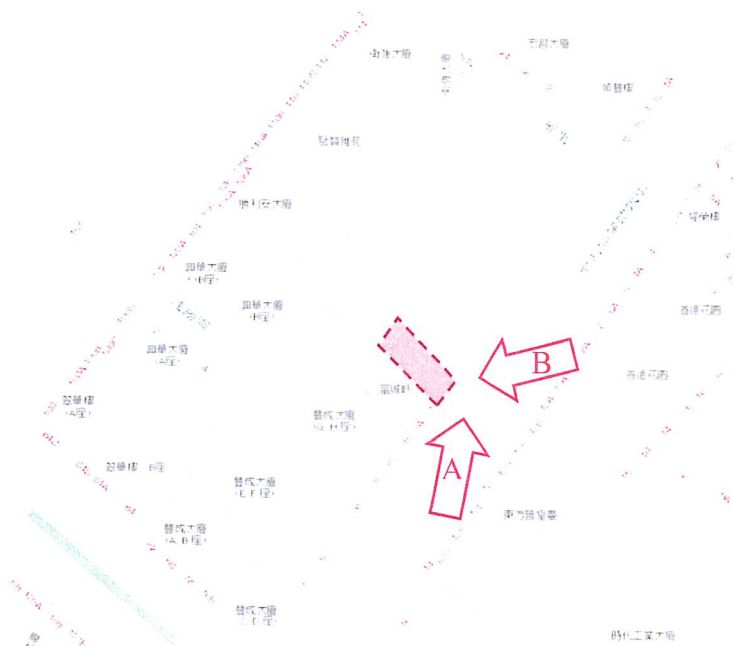
規劃條件圖草案說明

502/PCU/2024  
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(2024/08/23)



Handwritten signature





DSSCU

0010001975253X

區域  
ZONA

澳門 Macau

檔案編號

2019A040

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近爹利仙拿姑娘街之土地

Terreno junto à Rua da Madre Terezina

土地工務局局長

DIRECTOR DA DSSCU

25/08/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/3

土地工務局  
DSSCU

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.º12/2013

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



土地工務局  
Direcção dos Serviços de  
Solos e Construção Urbana



土地工務局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

圖例:  
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 許可之垂直佔用空間界線  
Limite da área em ocupação vertical permitida





區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2019A040

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近爹利仙拿姑娘街之土地

Terreno junto à Rua da Madre Terezina

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

25/08/2022

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

土地工務局  
DSSCU

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.º12/2013

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。

Finalidade: Solos de uso habitacional H2/ Solos de uso comercial C1/ Solos de uso comercial C2/  
Solos de uso turístico e de diversões TD1.



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    |
|---------|--------|--------|--------|
| 爹利仙拿姑娘街 | 12.9 米 | 圖例     | 12.9 米 |

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura da via são as seguintes:

| Nome da via           | Altura do edifício | A área em ocupação vertical | Saliência |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
| Rua da Madre Terezina | 12,9 m             | Legenda                     | 12,9 m    |

樓宇最大許可高度：20.5 米。

Altura máxima permitida do edifício : 20,5m.

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，包括由土地工務局發出之行政指引。

Cumprimento de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

土地工務局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2019A040

位置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近爹利仙拿姑娘街之土地

Terreno junto à Rua da Madre Terezina

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

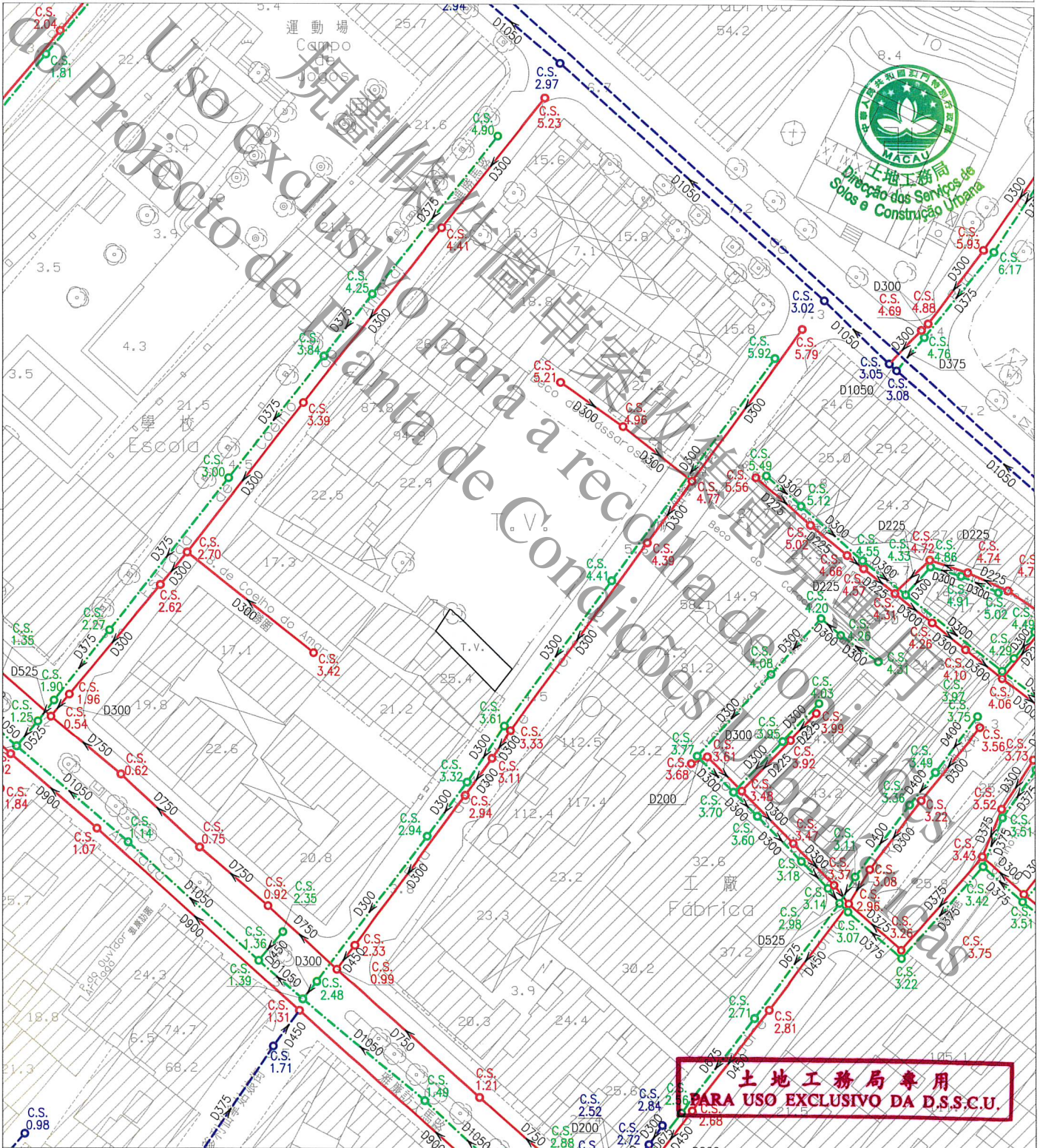
25/08/2022

土地工務局  
DSSCU

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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3



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<br>例 | 雨水溝、涵箱<br>CALEIRA, BOX CULVERT | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO | 雨水放流管<br>EMISSÁRIO PLUVIAL     | 泵房<br>ESTACIÓN ELEVATÓRIA     |
|        | 家庭下水道<br>COLECTOR DOMÉSTICO    | 抽升導管<br>CONDUTA ELEVATÓRIA | 漩渦井<br>CÂMARA DE VÓRTICE       | 沙井<br>CAIXA DE VISITA         |
|        | 雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL      | 放流管<br>EMISSÁRIO           | 分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA |
|        |                                |                            |                                |                               |