



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

0570/PCU/2024  
1/5

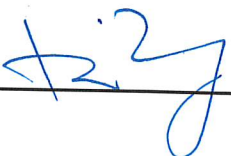
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



19/11/2024



檔案編號 Processo N.º : 2022A013

地段位置：高士德大馬路 122-124 號及羅若翰神父街 1 號---澳門

Localização : Avenida de Horta e Costa n.ºs122-124 e Rua do Padre João Clímaco n.º1--  
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	129 m <sup>2</sup>	
3	批地合同 Contrato de concessão	公證契約 22/08/1951 Escritura 22/08/1951	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

0570/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

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：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.	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： · 高士德大馬路：24.1 米。 · 羅若翰神父街：11.1 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Avenida de Horta e Costa: 24,1m · Rua do Padre João Clímaco: 11,1m	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	樓宇最大許可高度: 20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		



*Handwritten signature*

規劃條件圖草案說明

0570/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/5

8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 高士德大馬路：圖例 · 羅若翰神父街：圖例 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida de Horta e Costa : Legenda. · Rua do Padre João Climaco: Legenda.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： · 高士德大馬路：24.1 米 · 羅若翰神父街：11.1 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida de Horta e Costa :24,1m · Rua do Padre João Climaco: 11,1 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 3/3) ( Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das

*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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0570/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/5

			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.	legislações vigentes.
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

Handwritten signature



*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

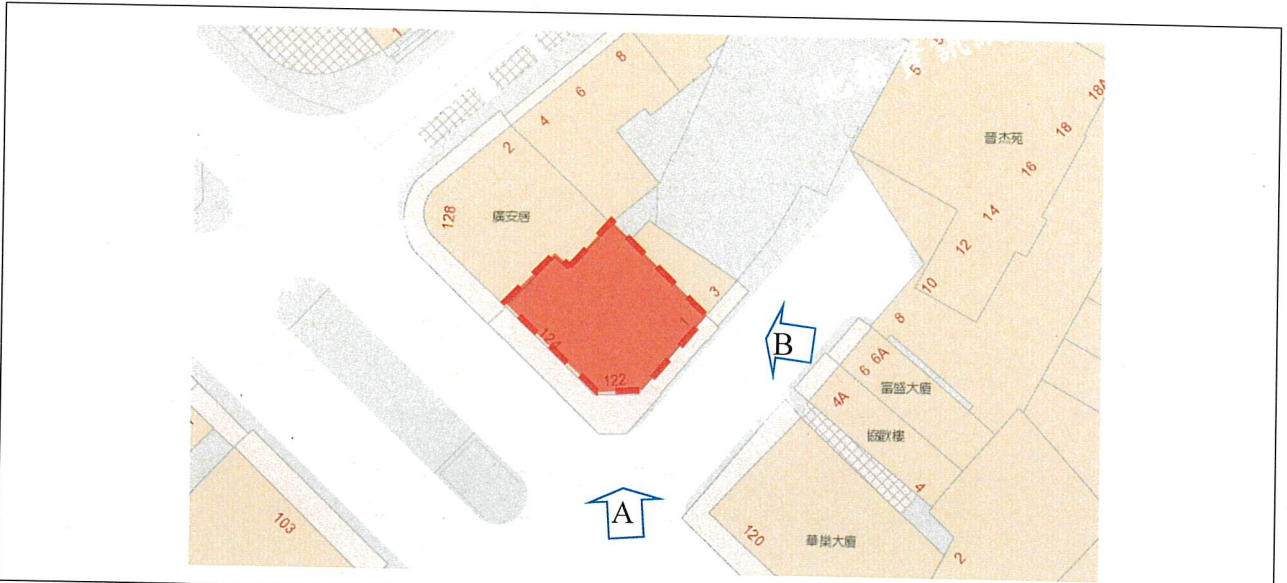
0570/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/5

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(16/11/2024)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

*Handwritten signature*