



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

0416/PCU/2025
1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

代副局長 O Subdirector Subst.º

技術員 O Técnico

 18 / 8 / 25



檔案編號 Processo N.º : 86A181

地段位置：巴波沙大馬路 246-280E 號 - 澳門

Localização : Avenida de Artur Tamagnini Barbosa nºs246-280E - Macau

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第三十一條第二款的規定，開展新一輪收集意見。

Nos termos do nº 2 do artigo 31º do Regulamento Administrativo nº 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), proceder-se-á à abertura de um novo período de recolha de opiniões.

— 本次規劃條件圖草案的具體修改內容見下列表格中有(*)號的項目。

Na seguinte tabela o item assinalada com (*) mostram a alteração concretas feita ao presente projecto da PCU.

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) 租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	1032 m²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 105/SATOP/91 號運輸工務司司長批示 Despacho do STOP nº 105/SATOP/91	
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) : 86A181 日期(Data): 22/07/1987	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	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

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025
2/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	Plano aprovado / Estudo do plano existente		
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025
3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 16.9 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 16,9m.	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.)	用以計算該樓宇高度之街影面積為 348 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada é de 348 m².	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：90 米 Altura máxima permitida do edifício: 90m	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：10 倍(其中住宅最大許可實用面積為 5,600 平方米及住宅最大許可單位數目 104 個)。 Índice de utilização do solo máximo permitido : 10(da qual a ABU máxima permitida para habitação é de 5,600m² e o número máximo permitido de fracções habitacionais é de 104).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：85% Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	土地重整 Reformações do terreno		
7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1,032 m² (根據地圖繪製暨地籍局發



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

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025

4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 1,032.3 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	土地歸還 Reversão de terreno	為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入國有私產土地。 A fim de obedecer às exigências da reorganização do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado do Estado.	1. 土地讓與之面積：5,4 m ² Área do terreno a reverter: 5,4m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1,026.9 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 acima)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之 25%。 O numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação. 車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。(圖例) A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.(Legenda) 必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。 É obrigatório o cumprimento das	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins. 必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。 Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.	參照交通事務意見。 De referência ao parecer da DSAT.
8.2	裙樓 Pódio	居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。裙樓頂層應作綠化處理，面積應不少於露天面積的百分之五十。 Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許垂直佔用。 Não é permitida ocupação vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.4	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 16.9 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 16.9 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.	
8.5	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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	



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

第2次收集意見
Recolha de opiniões - 2ª vez

Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			para captar a água produzida e impedir o gotejamento na via pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	
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 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	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.
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

第2次收集意見
Recolha de opiniões - 2ª vez

Johnson

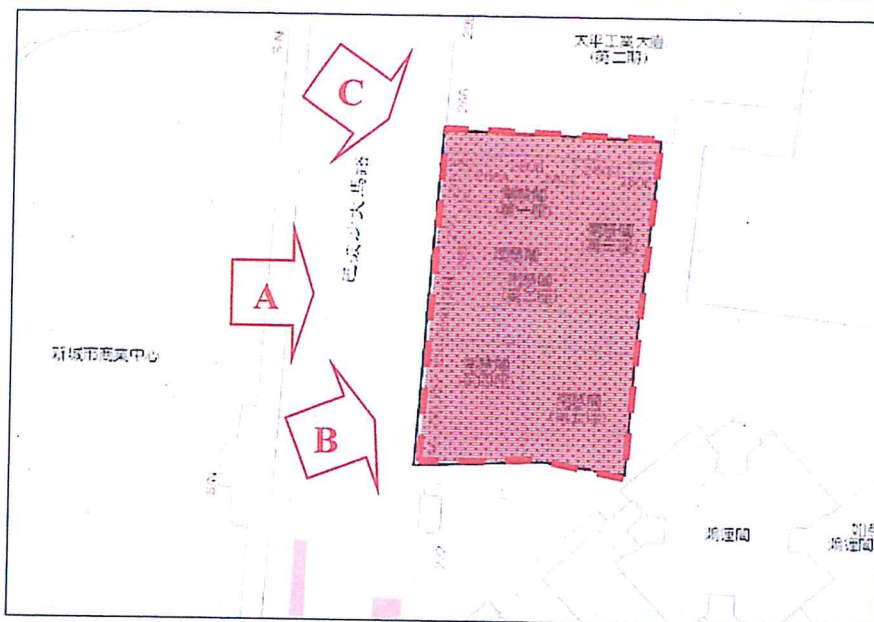
規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025
7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

24/09/2024





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

第2次收集意見

Recolha de opiniões - 2ª vez

Johnson

規劃條件圖草案說明

0416/PCU/2025

8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



O DESENHO ESTÁ CONFORME O ÚLTIMO
ALINHAMENTO APROVADO

DSOPT - PLANTA DE ALINHA.
MENTO OFICIAL - DL 79/85/M

CANAL DAS
14/07/1987

Ló

LEGENDA

- ALINHAMENTO
- LIMITE DO PRÉDIO
- REDE DE ESGOTOS
- AS COTAS REFEREM-SE ÀS
SOLEIRAS DE ENCANAMENTO

ESC 1:1000



O DIRECTOR

O TÉCNICO

PRÉDIO N.º 70 E 72 DA AVENIDA DE
ARTUR TAMAGNINI BARBOSA



ESTE EDIFÍCIO INSERE-SE NA ZONA
SUJEITA AO PLANO NOROESTE