



規劃條件圖草案說明

0401/PCU/2025

1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

代 副局長 O Subdirector Subst.

技術員 O Técnico

Johnson

18/8/25

檔案編號 Processo N.º : 2012A029

地段位置：罽些喇提督大馬路 118 號及雅廉訪大馬路 147 號—澳門

Localização : Avenida do Almirante Lacerda nº 118 e Avenida do Ouvidor Arriaga nº 147 - 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	298 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1986 年 5 月 15 日公證契約 Escritura Notarizada de 15/05/1986	
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) : 2012A029 日期(Data): 12/11/2018	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	否 (Não)	



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

Johnson

第2次收集意見
Recolha de opiniões – 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0401/PCU/2025
2/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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

0401/PCU/2025

3/6

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	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： · 罽些喇提督大馬路：23.1 米 · 雅廉訪大馬路：18.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida do Almirante Lacerda: 23,1 m · Avenida do Ouvidor Arriaga: 18,0 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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	----- 城市設計指引		



規劃條件圖草案說明

0401/PCU/2025
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Directivas de desenho urbano		
	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： · 罈些喇提督大馬路：圖例 · 雅廉訪大馬路：圖例 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida do Almirante Lacerda: Legenda · Avenida do Ouvidor Arriaga: Legenda	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 罈些喇提督大馬路：23.1 米 · 雅廉訪大馬路：18.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Avenida do Almirante Lacerda: 23,1 m · Avenida do Ouvidor Arriaga: 18,0 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*	垂直交通設施 Equipamentos de comunicações verticais	地段內須設置通往公共行人天橋的通道，包括垂直交通設施和獨立出入口，及預留公共行人天橋承托構件。以上設施賦予行政地役權，供行人自由通行，不能設置任何限	參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.



Johnson

規劃條件圖草案說明

0401/PCU/2025

5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			制，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。土地承批人須負責設計、騰空及建造，有關計劃須先經本局審批。 No lote, deve-se construir um acesso à passagem superior para peões pública, incluindo as comunicações verticais, os acessos independentes e os componentes de suporte para a passagem superior para peões pública. É constituída uma servidão administrativa para os equipamentos acima indicados, a fim de permitir a livre circulação de pessoas, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva. Cabe ao concessionário promover a elaboração do projecto de concepção, assim como à desocupação do terreno e à construção do equipamento abaixo, devendo o respectivo projecto ser submetido previamente à apreciação e aprovação da DSSCU.	
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

Johnson

第2次收集意見
Recolha de opiniões – 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0401/PCU/2025
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件A - 照片 Anexo A-Fotografias

(29/04/2025)



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2012A029

位 置
LOCALIZAÇÃO 罽些喇提督大馬路118號及雅廉訪大馬路147號

Avenida do Almirante Lacerda n.º 118 e Avenida do Ouvidor Arriaga n.º 147

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

12 NOV 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

土地工務運輸局
D S S O P T

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.º 12/2013

用途：非工業。

Finalidade : Não industrial.



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
罽些喇提督大馬路	23.1 米	圖例	23.1 米
雅廉訪大馬路	18.0 米	圖例	18.0 米

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida do Almirante Lacerda	23,1 m	Legenda	23,1 m
Avenida do Ouvidor Arriaga	18,0 m	Legenda	18,0 m

樓宇最大許可高度：20.5 米（M級）。

Altura máxima permitida do edifício: 20,5 m (classe M).

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）。

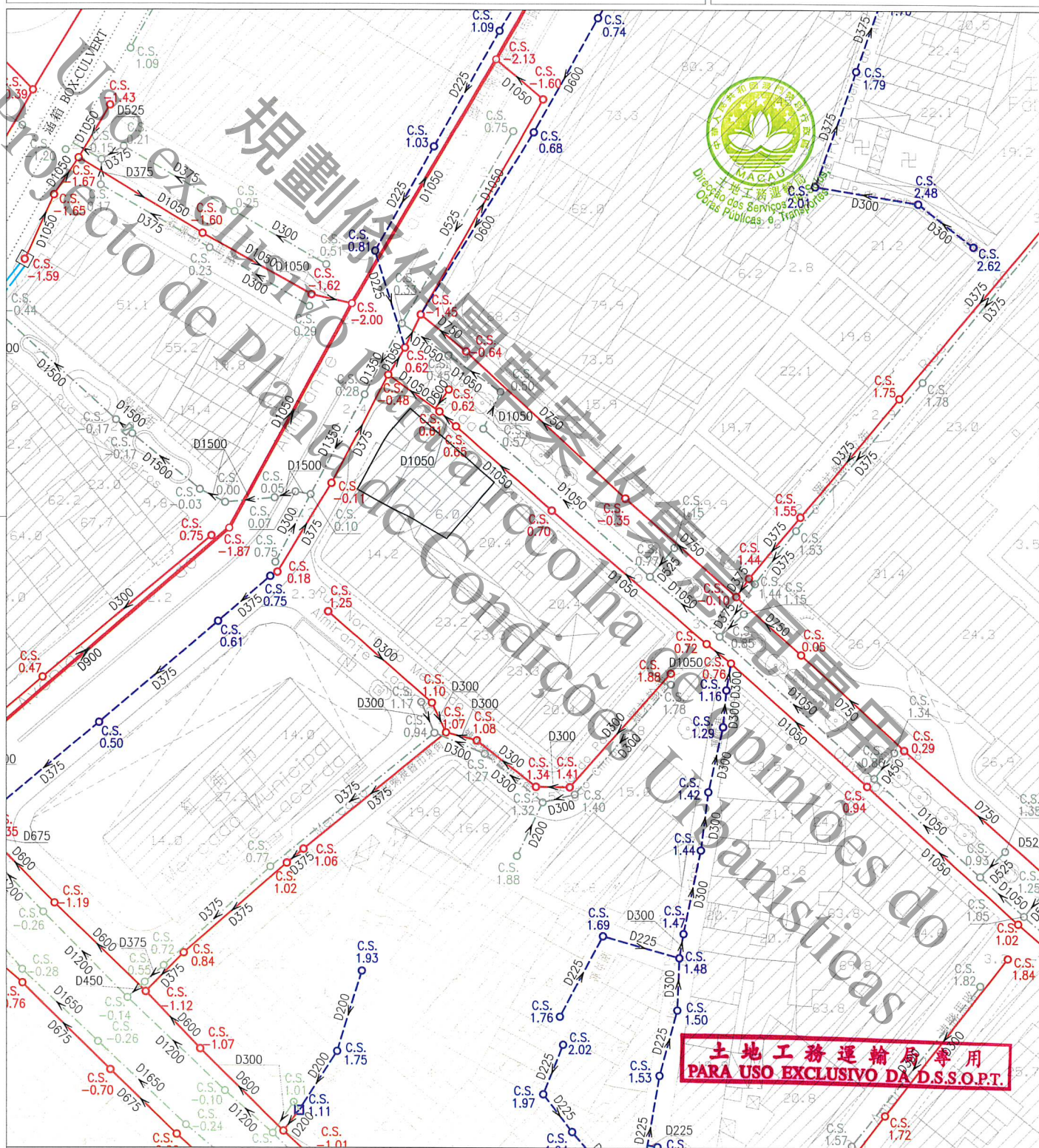
Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

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.

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

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 例		雨水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT		合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO		雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL		泵房 ESTACÃO ELEVATÓRIA
		家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO		抽升導管 CONDUITA ELEVATÓRIA		漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE		沙井 CAIXA DE VISITA
		雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL		放流管 EMISSARIO		分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR		沙井底標高 COTA DA SOLEIRA