



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

0282/PCU/2025
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

[Signature] 7/8/2025 [Signature]

檔案編號 Processo N.º : 2008A061

地段位置：高士德大馬路 18S 號(實地門牌 76 號) – 澳門

Localização : Avenida de Horta e Costa nº 18S (no local nº 76) – 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	66 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): 2008A061 日期(Data): 11/08/2008	
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



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

1

規劃條件圖草案說明

0282/PCU/2025

2/5

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 24.6 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 24,6 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街道準線圖的 規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
5	----- 最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制。 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	無限制。 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 Directivas de desenho urbano		



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

0282/PCU/2025

3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.1	垂直佔用空間 A área em Ocupação vertical	1. 許可之垂直佔用空間界線(見圖例) limite da área em ocupação vertical permitida(vide legenda) 2. 垂直佔用空間距離地面的高度須與鄰近樓宇 78-80A 號一致。 A altura entre a área em ocupação e o nível do solo deve estar em correspondência com o edifício contíguo situado no n.º 78-80A.	維持最近一次發出之街道準線圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
8.2	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬為 24.6 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 24,6 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 publica, 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，包括由土地工務局發出之行政指引。 Cumprimento da legislação geral e	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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0282/PCU/2025
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0282/PCU/2025
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

06/06/2025



A.



區域 ZONA	澳門 MACAU	檔案編號 Proc. No.	2008A061
位置 LOCALIZAÇÃO	高士德大馬路18S號(實地門牌76號) Avenida de Horta e Costa nº18S (no local nº76)		

圖例: LEGENDA:

- | | | |
|---------|--------|-----------------------------|
| —— | 街道準線 | ALINHAMENTO |
| - - - - | 原有地界 | LIMITE ACTUAL DO TERRENO |
| —— | 將來地界 | LIMITE FUTURO DO TERRENO |
| - - - - | 垂直佔用空間 | Ocupação Vertical Permitida |

繪圖員
O DESENHADOR

局長
O DIRECTOR

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

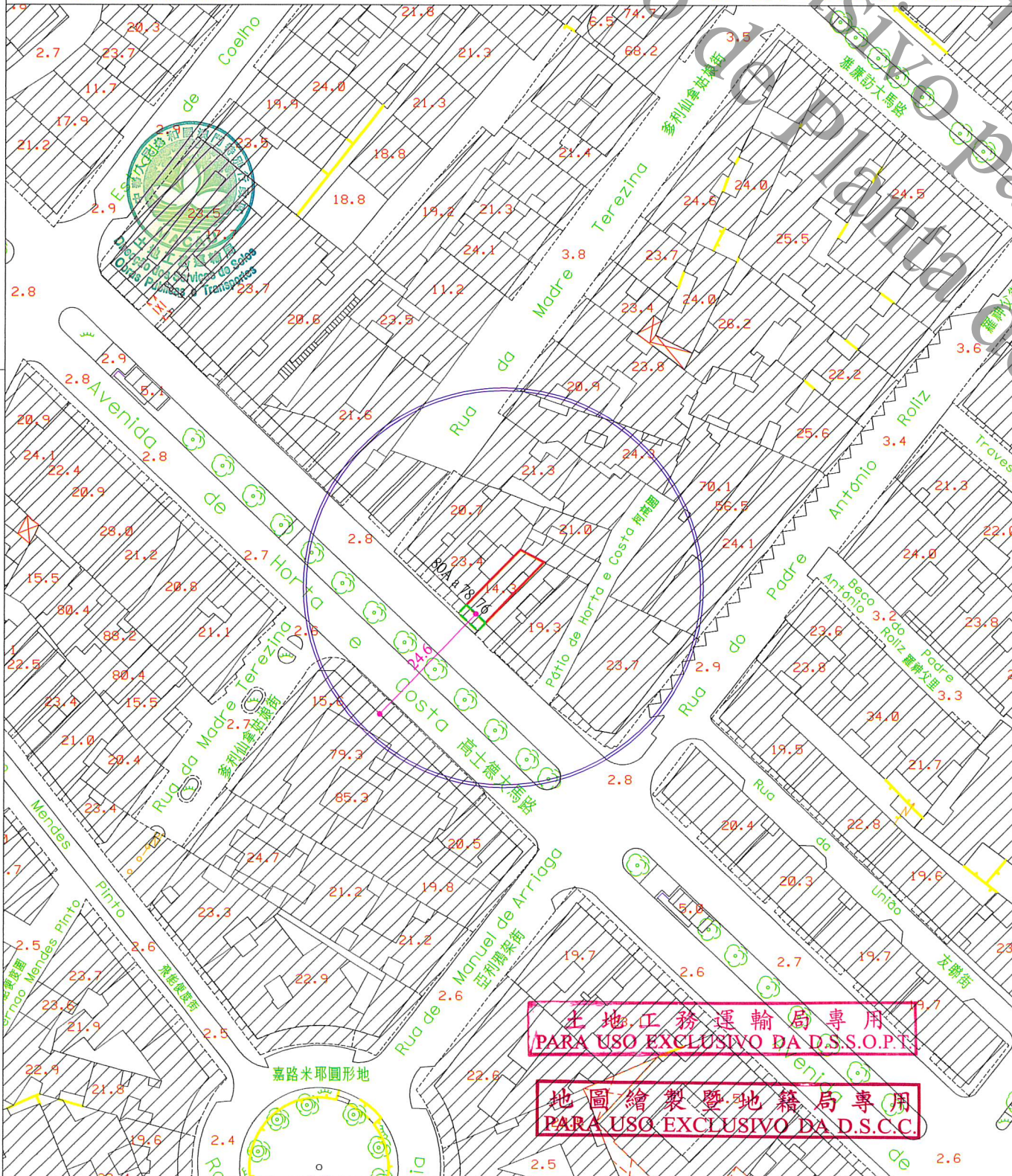
技術員
O TÉCNICO

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



都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

用途: 非工業用途。
FINALIDADE: NÃO É PERMITIDA A FINALIDADE INDUSTRIAL.

樓宇高度限制為20.50米(M級)。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: 20.50 m (CLASSE M).

用以計算該樓宇高度之街寬為24.50米。
PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA RUA É DE 24.50 m.

建築物必須預留位置作安裝冷氣機之用,並且須解決冷氣機之去水問題。
OS EDIFÍCIOS DEVERÃO PREVER SOLUÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO E DE FORMA A EVITAR A PROJECCÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DE ÁGUA RESULTANTE DO FUNCIONAMENTO DAQUELES.

面向高士德大馬路的垂直佔用空間必須與毗鄰第78至80A號樓宇一致。
OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA NA RUA DO AVENIDA DE HORTA E COSTA DEVE SER IGUAL À DOS EDIFÍCIOS CONTÍGUOS NºS.78 A 80A.

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.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:500

