



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

0374/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

代 副局長 O Subdirector Subst.

技術員 O Técnico

Johnson 3/10/2025

[Signature]

檔案編號 Processo N.º : 92A149

地段位置：民國街 95-133 號 – 澳門

Localização : Rua da República nº95-133 – 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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	1515 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) : 92A149 日期(Data): 25/10/2019	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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
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



Johnson

規劃條件圖草案說明

0374/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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：H1 類居住用地。 Finalidade: Solos de uso habitacional H1.	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： · 東北面之民國街：4.9 米 · 西南面之民國街：6.8 米 · 西北面之民國街：5.6 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício as larguras das vias são os seguintes： · Rua da República situada no Nordeste : 4,9 m · Rua da República situada no Sudoeste : 6,8 m · Rua da República situada no Noroeste : 5,6 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. 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.
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：建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.00 米（最多三層）。 Altura máxima permitida do edifício: Construção com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos).	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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：30%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : 30 %.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。



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

規劃條件圖草案說明

0374/PCU/2025
3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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： · 東北面之民國街：4.9 米 · 西南面之民國街：6.8 米 · 西北面之民國街：5.6 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua da República situada no Nordeste : 4,9 m · Rua da República situada no Sudoeste : 6,8 m · Rua da República situada no Noroeste : 5,6 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. 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.
	8.3	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		



Johnson

規劃條件圖草案說明

0374/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

	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	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責建造地段內有必要的 斜坡穩固工程。 O requerente deve responsabilizar-se pela execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro do lote .	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.
10	----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	----	特別負擔 Encargos especiais		
	11.1	騰空 Desocupação	圖例： Legenda: 申請人須負責騰空及清理此範圍。 O requerente deve responsabilizar-se pela desocupação e limpeza desta área.	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.
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	----	其他 Outros	在工程計劃草案及建築計劃階段須 聽取交通事務局、市政署及環境保 護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT, IAM e DSPA. 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2025 年 7 月 8 日簽 署之第 0726/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural : (Ofício nº.0726/IC-DEPROJ/OFI/2025	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

規劃條件圖草案說明

0374/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			assinado pela Presidente do Instituto Cultural em 8 de Julho de 2025). - 建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.00 米（最多三層）； Construção com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos); - 最大許可覆蓋率為 30% ; IOS Máximo Permitido:30%; - 地段內需預留綠化空間，且建築外觀設計須與周邊綠化環境相協調。 Deve-se reservar uma área na propriedade para espaço verde e a tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com o espaço verde envolvente.	
--	--	--	---	--



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

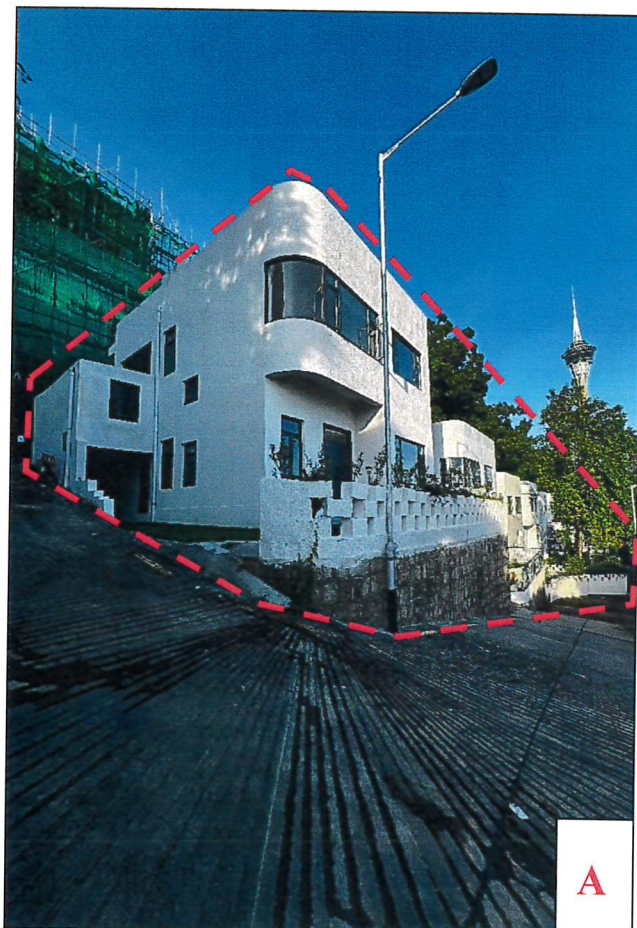
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0374/PCU/2025
6/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(16/08/2025)





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

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0374/PCU/2025
7/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(16/08/2025)



u

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 92A149

位置 LOCALIZAÇÃO 民國街 95-133 號

Rua da República n.ºs 95-133

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

25/OCT 2019

土地工務運輸局
DSSOPT

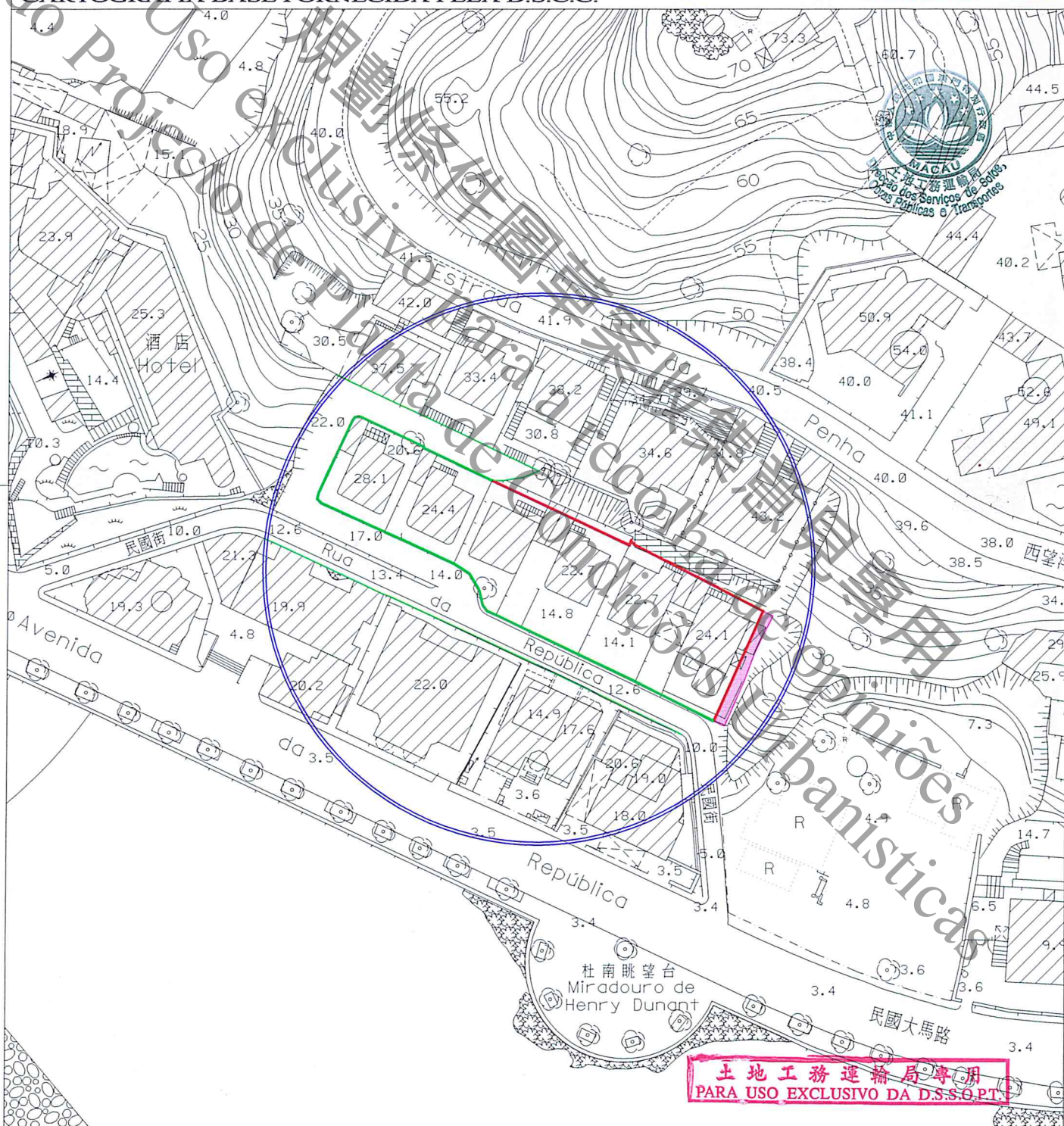
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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



圖例:
LEGENDA:

—— 街道準線 Alinhamento

—— 將來地界 Limite futuro do terreno



區域 澳門 Macau
ZONA

檔案編號 92A149
PROCESSO N.º

位置 民國街 95-133 號
LOCALIZAÇÃO

Rua da República n.ºs 95-133

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

25 OCT 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局
DSSOPT

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

此地段或建築物受第11/2013號法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício está sujeito ao disposto na Lei n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》.



用途：獨立別墅。

Finalidade: Vivenda unifamiliar.

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
東北面之民國街	4.9米	不允許	4.9米
西南面之民國街	6.8米	不允許	6.8米
西北面之民國街	5.6米	不允許	5.6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
Rua da República situada no Nordeste	4,9 m	Não se admite	4,9 m
Rua da República situada no Sudoeste	6,8 m	Não se admite	6,8 m
Rua da República situada no Noroeste	5,6 m	Não se admite	5,6 m

樓宇最大許可高度：9.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 9,0 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：30%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 30%.

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).

申請人須負責建造地段內有必要的斜坡穩固工程。

O requerente deve responsabilizar-se pela execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro do lote.

在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取市政署和環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA.

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.

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 92A149

位 置
LOCALIZAÇÃO 民國街 95-133 號

Rua da República n.º 95-133

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

25/ OCT 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務運輸局
DSSOPT

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

圖例:

LEGENDA:



申請人須負責騰空及清理此範圍。

O requerente deve responsabilizar-se pela desocupação e limpeza desta área.



由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於2019年7月12日簽署之第0635/DPC-DEPROJ/2019號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(Ofício n.º 0635/DPC-DEPROJ/2019 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 12 de Julho de 2019.)

- 建造具獨院式(別墅式)住宅特色的建築,樓宇最大許可高度為9.00米;
- Construção com características de habitação unifamiliar com a altura máxima de 9,00 m;
- 最大許可覆蓋率為30%;
- IOS Máximo Permitido : 30%;
- 保持現有綠化。當不可能保留時,應該預設花壇和樹槽等,以便在該地段上種植大型樹木,而前院至少植有一棵;
- Manutenção da vegetação existente, ou em alternativa e quando não seja possível, deverão ser previstos canteiros e caldeiras para a plantação de árvores de grande porte no terreno, no mínimo de 1 na zona frontal do lote;
- 建築設計須與周邊環境及自然山體相協調。
- A tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com a envolvente urbana e paisagística.

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

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 92A149

位置 LOCALIZAÇÃO 民國街 95-133 號

Rua da República n.ºs 95-133

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

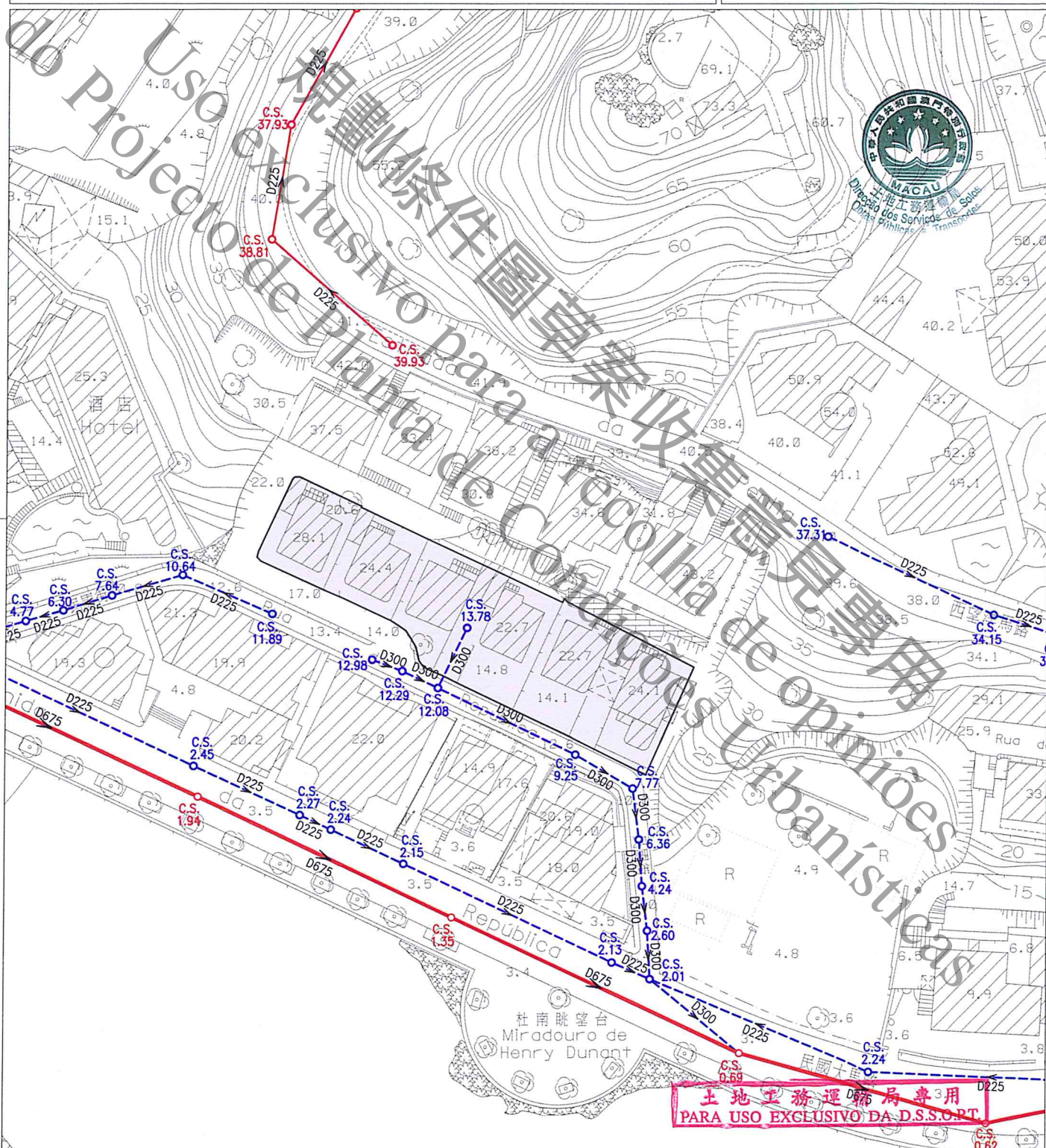
25 OCT 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

土地工務運輸局
DSSOPT

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



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	C.S.	沙井底標高 COTA DA SOLEIRA