

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0307/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2012A001

位置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街 269A 號

Rua do Almirante Sérgio nº 269A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

16/9/2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

土地工務局
DSSCU

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

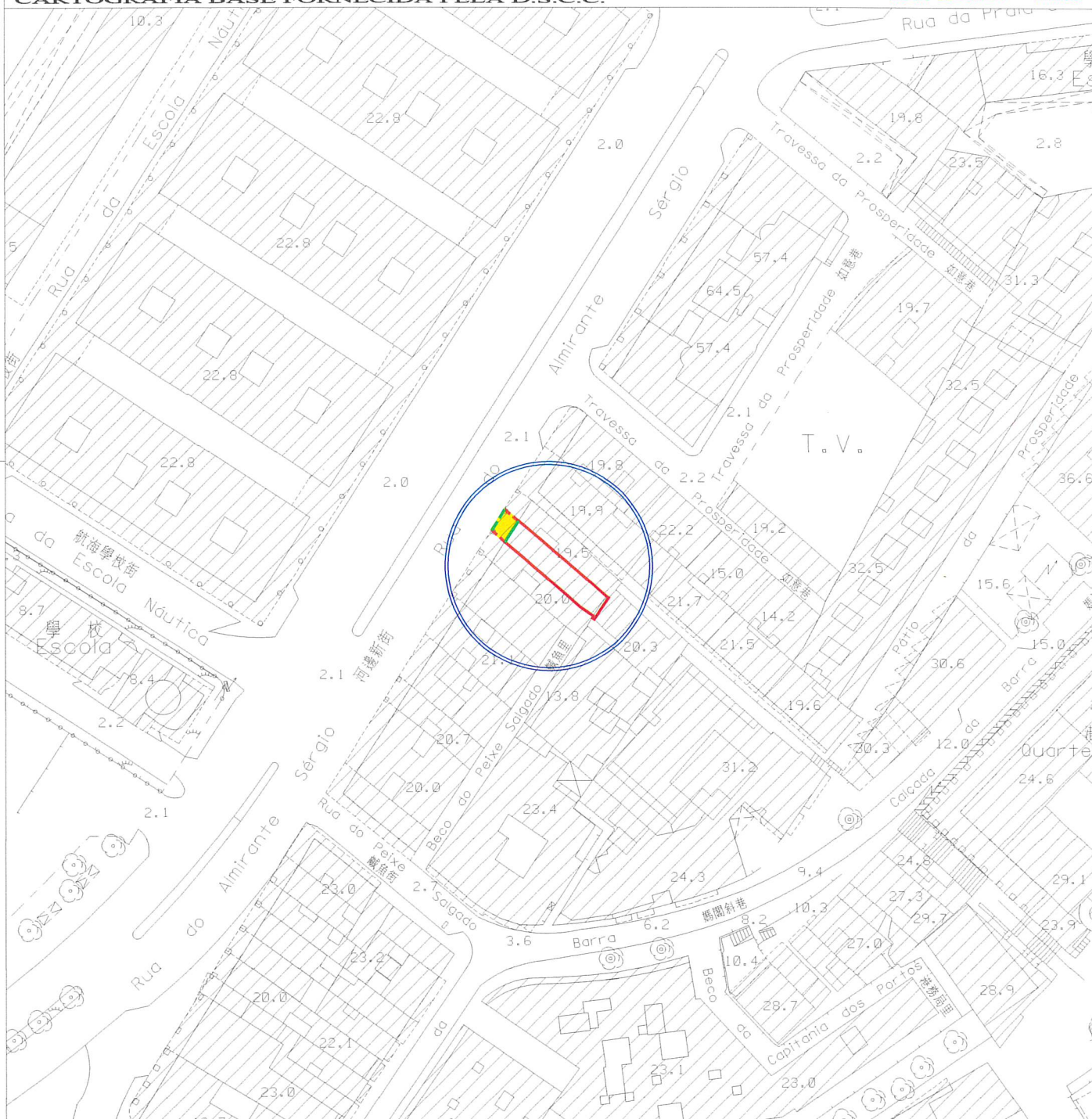
第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草 案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas 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.

比例 ESCALA 1:1000



圖例: LEGENDA:
—— 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
—— 將來地界 Limite futuro do terreno
- - - 許可之垂直佔用空間界線
Limite da área em ocupação vertical permitida



16 / 9 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

土地工務局
DSSCU

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

草案
PROJECTO

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: 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.

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
河邊新街	27.0 米	圖例	不允許

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Rua do Almirante Sérgio	27,0 m	Legenda	Não se admite

樓宇最大許可高度: 20.5 米。

Altura máxima permitida do edifício: 20,5 m.

除遵守 76 度角線之外, 最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。

Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

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.

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.

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.

圖例:

LEGENDA:



此部分土地用作公共街道用途, 應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0307/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2012A001

位置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街 269A 號

Rua do Almirante Sérgio nº 269A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 16 / 9 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

土地工務局
DSSCU

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

草案
PROJECTO

由文化局訂定之建築條件：

(文化局局長於 2025 年 7 月 19 日簽署之第 0769/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0769/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 19 de Julho de 2025.)

- 樓宇高度不得超過 20.5 米，遵守 76 度角線；
- As cérceas dos edifícios não podem exceder 20.5m, aplicação do ângulo de 76°;
- 原拱廊底之騎樓空間維持作為公共街道用途；
- O espaço por baixo das arcadas deve ser mantido como via pública;
- 需延續現有建築之弧形拱廊外觀特色，包括拱廊的飾線、樣式、尺寸、弧度及高度設計，使拱廊整體外觀與河邊新街 271 號 A、B（參見附圖 1）保持一致；
- É necessário dar continuidade às características do edifício existente no que se refere à arcada curva, incluindo as linhas decorativas, estilo, tamanho, curvatura e proporções da arcada, para que a aparência geral da arcada seja consistente com a tipologia da Rua do Almirante Sérgio nº 271 A e B (ver Anexo 1);
- 限制材料使用，面向河邊新街之立面須使用洗米石鋪敷牆身或採用粉刷牆身，門窗使用木製或金屬製框架；
- Restrição de materiais. A fachada com frente para a Rua do Almirante Sérgio deverá utilizar um revestimento em “shanghai plaster”, ou pintura da parede, e utilizar caixilhos de madeira ou metal nas portas e janelas;
- 建築物必須預留位置安裝冷氣機，且面向河邊新街之立面不應有突出物，廣告物須為該區拱廊建築之傳統突字透招牌形式（參見附圖 2）。
- O edifício deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, não se admitindo saliências na fachada com frente para a Rua do Almirante Sérgio. Os materiais publicitários devem ter a forma de letreiros tradicionais em relevo, semelhantes aos edifícios de arcada da zona (ver Anexo 2).

澳門 Macau

建議書編號

档案编号

2012A001

位置
LOCALIZAÇÃO

Rua do Almirante Sérgio nº 269A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Feb 16 / 9 / 2015

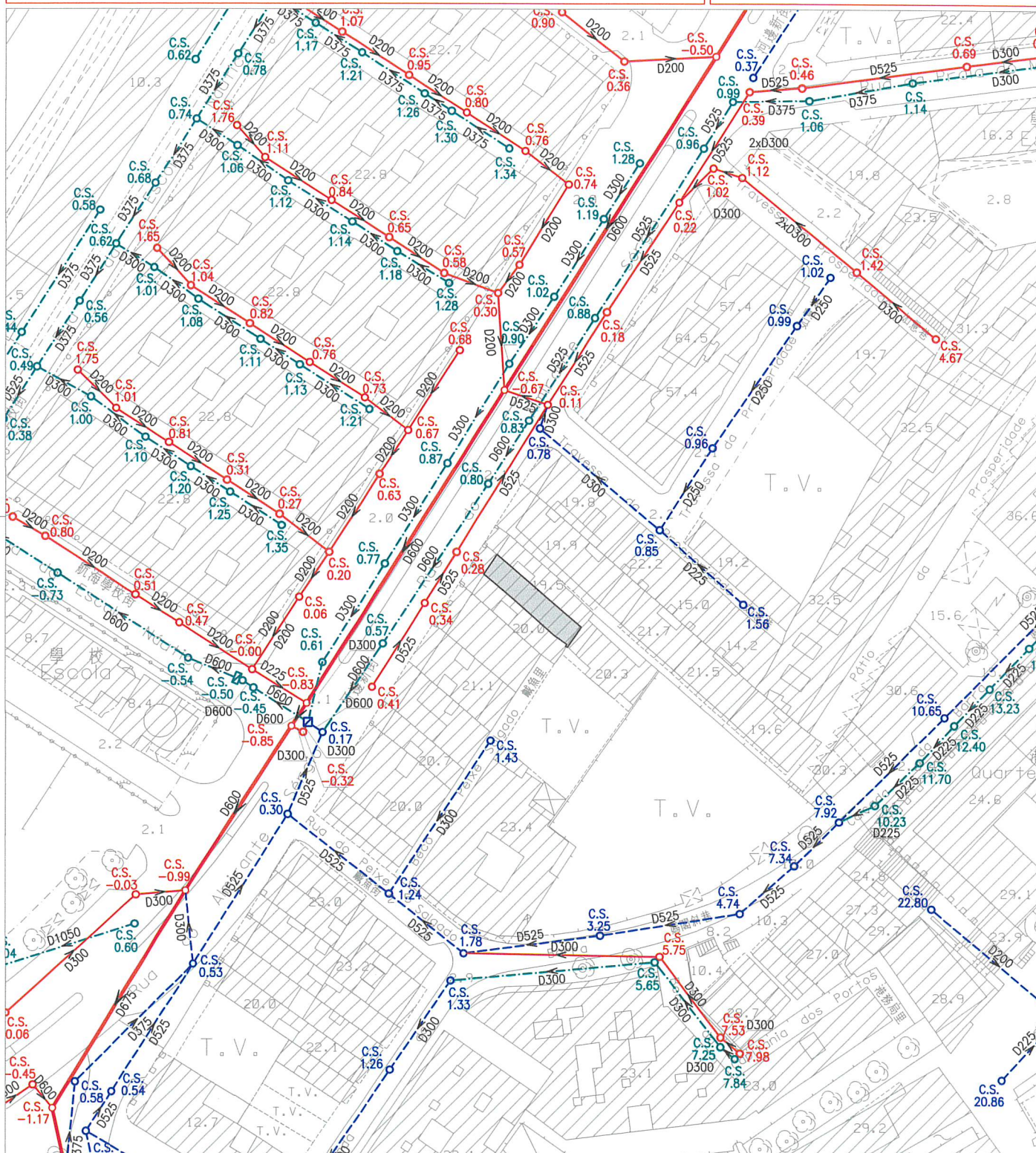
土地工務局
D S S C U

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

草 案
PROJECTO



Nota: O cadastro emitido é só para referência, o requerente tem responsabilidade de verificar no local.

比例 1 : 1000
Escala:

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 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	 家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	 抽升導管 CONDUTA 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