0364/PCU/2025
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

技術員 O Técnico

Localização : Avenida da República n^{os}20-22 - 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	707 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1932 年 3 月 22 日第 4 號澳門殖民地土地批給執照 Alvará de Cocessão de Terreno no4 da Colonia de Macau de 11/11/19	
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) : 2009A036 日期(Data): 04/03/2021	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



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

0364/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 15.6 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 15.6m.	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	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：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：60% Índice de ocupação do solo máximo permitido: 60%	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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		
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.	維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos



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

0364/PCU/2025
3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.2	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。 Instalacao de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificacoes deve prever solucoes para captar a agua 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.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 15.6 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 15,6 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.
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	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責對現有斜坡進行必要之穩固工程，有關計劃須先經本局審批。 O requerente deve responsabilizar-se pela execução de obras necessárias à estabilização do talude existente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.	維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 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	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	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局及市政署的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvidos	1. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.



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

0364/PCU/2025
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			os pareceres de DSPA e IAM. 2. 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.	2. 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： (文化局代局長於 2025 年 7 月 3 日簽署之第 0719/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0719/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo presidenta subst.^a da Instituto Cultural em 3 de Julho de 2025). - 樓宇及其構築物的最高點不得超過海拔 27 米； A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder 27m N.M.M.; - 土地覆蓋率不得超過 60%； O índice de ocupação do solo não pode exceder 60%; - 維持現有戶外開敞空間及綠化的環境特色。 Manutenção das características do ambiente existente dos espaços ao ar livre e espaços arborizados.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

Handwritten signature



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]

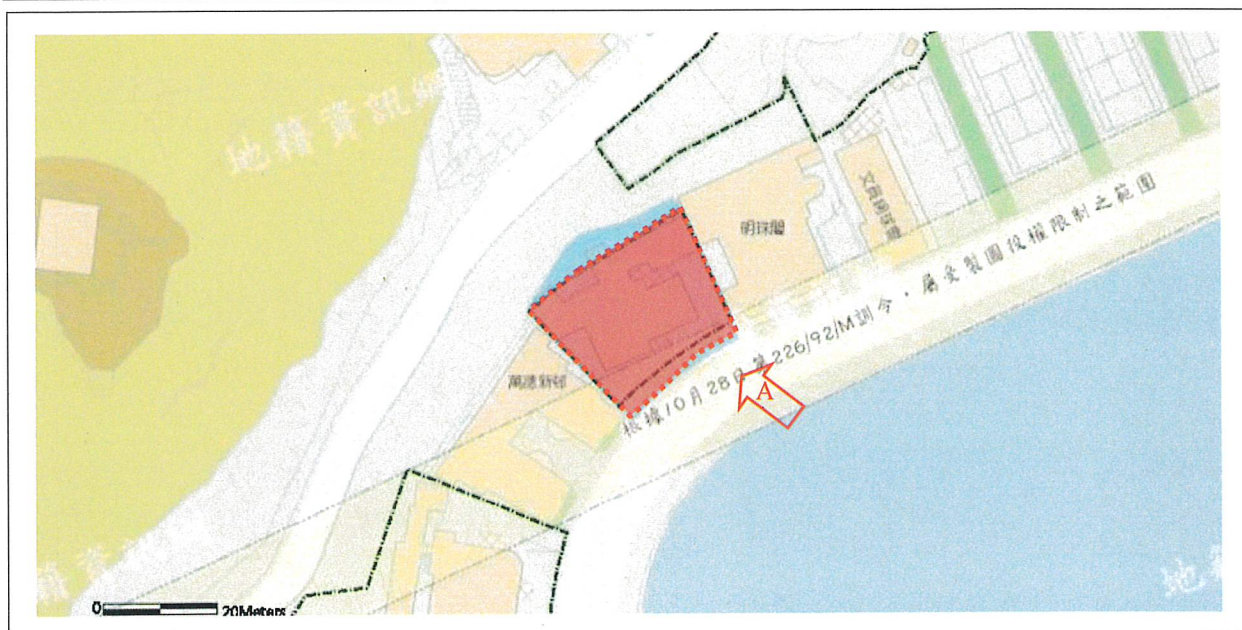
規劃條件圖草案說明

0364/PCU/2025
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

20/06/2025



A.



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2009A036

位置
LOCALIZAÇÃO 民國大馬路 20-22 號

Avenida da República n.º 20-22

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 03 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

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



運動場
Campo de Jogos

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

圖例:

LEGENDA:

- | | | |
|--|------|--------------------------|
| | 街道準線 | Alinhamento |
| | 將來地界 | Limite futuro do terreno |



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2009A036

位 置
LOCALIZAÇÃO 民國大馬路 20-22 號

Avenida da República n.º 20-22

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 03 2021

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.º 12/2013

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: 居住。
Finalidade: Habitação.

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
民國大馬路	15.6 米	不允許	15.6 米

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
Avenida da República	15,6 m	Não se admite	15,6 m

樓宇最大許可高度: 20.5 米。
Altura máxima permitida do edifício: 20.5 米

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: 60%。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 60%.

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.

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).

須保留地段內現存樹木, 但當不可能在原地保留時, 必須請求市政署協助將該等樹木移栽在地段範圍內的其他地方。

Têm de se manter as árvores existentes no terreno em causa, no entanto, caso não seja possível a manutenção nos mesmos lugares das árvores, deve solicitar apoio do IAM para as transplantar noutros lugares da área do respectivo terreno.

申請人須負責對現有斜坡進行必要之穩固工程, 有關計劃須先經本局審批。
O requerente deve responsabilizar-se pela execução de obras necessárias à estabilização do talude existente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação 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 2009A036

位 置
LOCALIZAÇÃO 民國大馬路 20-22 號

Avenida da República n.º 20-22

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04/03/2021

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.º 12/2013



項目的佈局及設計應保留項目範圍內的植被,並採用適當之綠化方案,使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。

A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve preservar o coberto vegetal dentro do terreno, e deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da 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.

由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於2020年6月18日簽署之第0447/DEPROJ-DPC/2020號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(Ofício n.º 0447/DEPROJ-DPC/2020 assinado pelo vice-presidente do Instituto Cultural em 18 de Junho de 2020).

- 樓宇及其構築物的最高點不得超過海拔27米;
A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder 27m N.M.M.;
- 土地覆蓋率不得超過60%;
O índice de ocupação do solo não pode exceder 60%;
- 維持現有戶外開敞空間及綠化的環境特色。
Manutenção das características do ambiente existente dos espaços ao ar livre e espaços arborizados.

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 2009A036

位 置
LOCALIZAÇÃO 民國大馬路 20-22 號

Avenida da República n.º 20-22

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 03 2021

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 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