



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

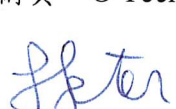
150/PCU/2026
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


30/07/2026



檔案編號 Processo N.º : 91A180

地段位置：東望洋新街 327-347 號 - 澳門

Localização : Rua Nova à Guia nºs 327-347 - 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	275 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 102/SATOP/93 號批示 Despacho n.º 102/SATOP/93	
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(Nº.) : 91A180 日期(Data) : 21/05/1991	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	否 (Não)	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (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

150/PCU/2026
2/6

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	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如下： - 東望洋新街：12.0 米 - 若憲馬路：9.7 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes: - Rua Nova à Guia: 12,0m - Estrada do Visconde de S. Januá rio: 9,7m	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 : 20,5 m	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：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.



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

150/PCU/2026
3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 275 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 275.36 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	此部份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.	土地歸還之面積：50.48 m ² Área do terreno a reverter: 50.48 m ²
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		224.88 m ² (根據上述第 7.1、7.2 點計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1 e 7.2 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用 Ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 東望洋新街：12.0 米 · 若憲馬路：9.7 米 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua Nova à Guia: 12,0m · Estrada do Visconde de S. Januário: 9,7m	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.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 東望洋新街：12.0 米 · 若憲馬路：9.7 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua Nova à Guia: 12,0m · Estrada do Visconde de S. Januário: 9,7m	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.

100% 環保再造紙 · Papel reciclado



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

150/PCU/2026
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	8.3	景觀處理 Tratamento paisagístico	在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.	參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM.
	8.4	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.
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. 倘若鄰近地段（東望洋園 7-11 號）尚未重建時，根據民法典第 1279 條規定，新建建築物須與現存鄰近建築物之門窗保持最少 1.50 米之距離。 O novo edifício deve ser mantido, no mínimo, a uma distância de 1,50m em relação aos vãos do edifício vizinho existente de acordo com o artigo 1279.o do Código Civil, Caso o lote adjacente (Pátio da Guia n.ºs 7-11) ainda não tenha sido for reconstruído.	1. 本草案建議 Proposto pelo presente projecto

100% 環保再造紙・Papel reciclado

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

150/PCU/2026
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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	沒有 Não tem	沒有 Não tem

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

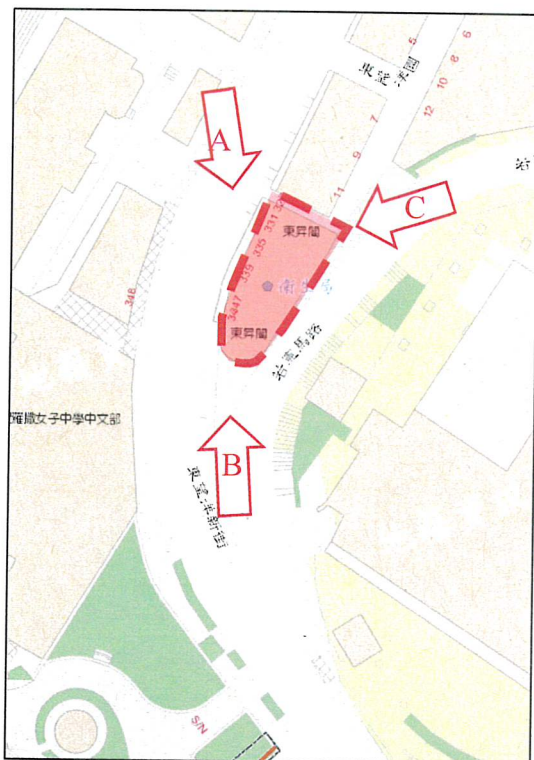
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

150/PCU/2026
6/6

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(2026/04/10)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

Handwritten signature

O DESENHO ESTÁ CONFORME O ÚLTIMO
ALINHAMENTO APROVADO

14/10/1991 L6

LEGENDA

- ALINHAMENTO
- LIMITE DO PRÉDIO
- REDE DE ESGOTOS
- AS COTAS REFEREM-SE ÀS
SOLEIRAS DE ENCAMENAMENTO

ESC 1:1000



DSOPT • PLANTA DE ALINHAMENTO
OFFICIAL • DL 79/85/M

Rel' 21/10/91
O DIRECTOR
O TECNICO

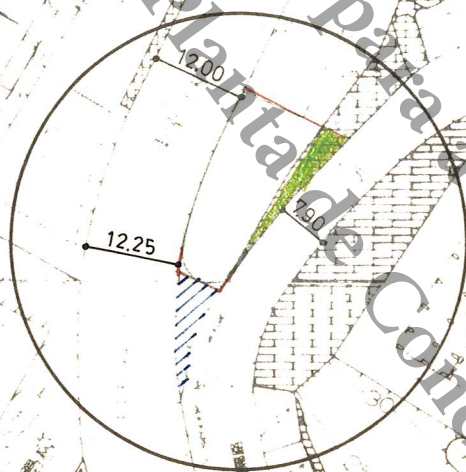
GAVETO DA RUA NOVA À GUIA COM
A ESTRADA DE VISCONDE DE S.
JANUÁRIO.

PROC. Nº 91A186

ESTE EDIFÍCIO INSERE-SE NA ZONA
SUJEITA AO PLANO GUIA E. S. JANUÁRIO

CUMPRIMENTO DA CIRCULAR Nº. 5/DSOPT/87 DE 31/JULHO/87

CUMPRIMENTO DA CIRCULAR Nº. 10/DSOPT/87, DE 29/DEZEMBRO/87



DSSOPT

A presente planta de alinhamento não
conferir ao seu portador qualquer
direito sobre o terreno.

本街線圖並不賦與持有人對
該地段之任何權利。

PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO,
A LARGURA DE QUALQUER VIA PÚBLICA CONFINANTE
COM O LOTE, DEVERÁ CONSIDERAR-SE IGUAL A
12.00 METROS



OBS: A COTA ALTIMÉTRICA MÁXIMA PERMITIDA É DE 46,00m N.M.M. (À LAJE DE COBERTURA)

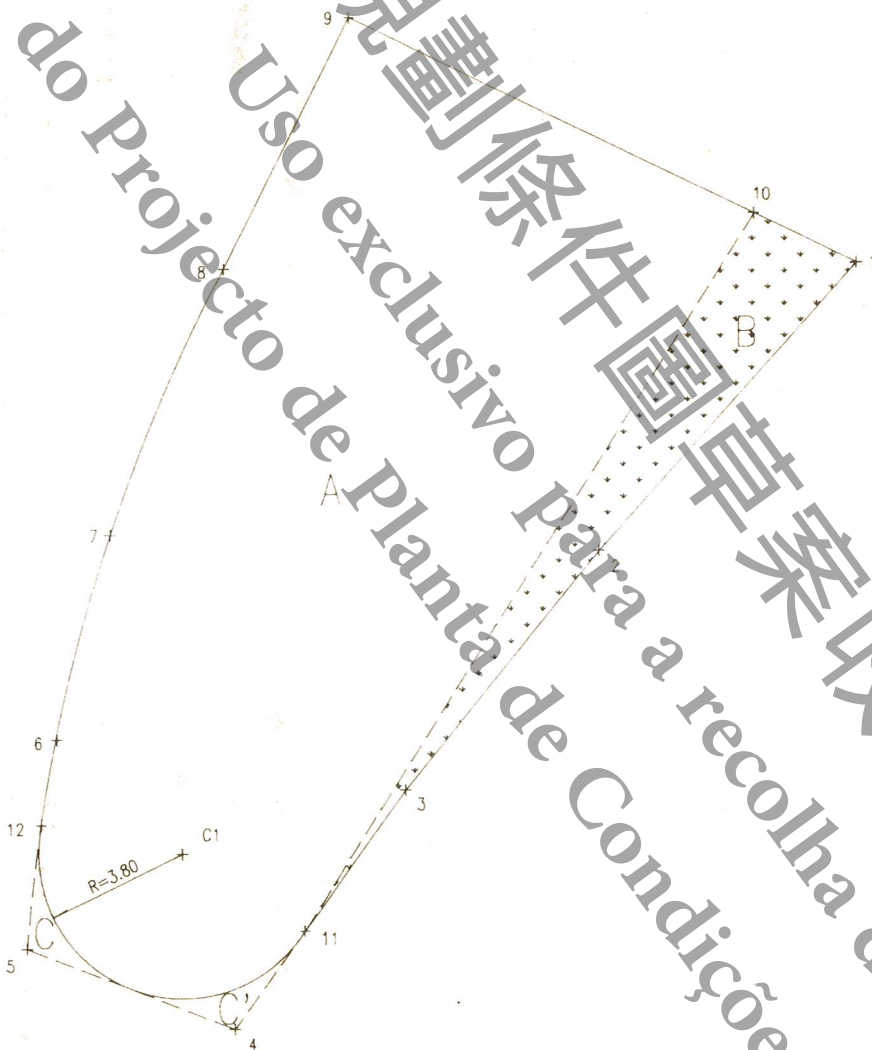
LEGENDA:

- ÁREA "NON AEDIFICANDI"
- ÁREA IMPUTADA AO EMPREENDEDORES, COMO ENCARGOS ESPECIAIS, PARA EXECUÇÃO DE
INFRAESTRUTURAS E OBRA DE PASSEIO.

VER NO VERSO.

21.10.91

規劃條件圖草案收集意見專用
 Uso exclusivo Para a recolha de opiniões
 do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



1	20	599.5	18	019.2
2	20	592.7	18	011.6
3	20	587.6	18	005.3
4	20	583.1	17	999.0
5	20	577.6	18	001.1
6	20	578.4	18	006.6
7	20	579.8	18	012.0
8	20	582.8	18	019.0
9	20	586.1	18	025.6
10	20	596.8	18	020.5
11	20	584.9	18	001.6
12	20	578.0	18	004.4
C1	20	591.7	18	003.6

ÁREA A = 247.80m²
 ÁREA B = 27.60m²
 ÁREA C+C' = 3.60m²



ESCALA: 1/200