



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

0371/PCU/2022
1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

Lab

12/8/2022

Jessica

檔案編號 Processo N.º : 2011A032

地段位置：河邊新街 209-219 號，沙井天巷 2A-2M 及 2-22 號，光復圍 1-13C 號及 2-32 號
-澳門

Localização : Rua do Almirante Sérgio n.ºs 209-219, Travessa da Assunção n.ºs 2A-2M e 2-22, Pátio da Claridade n.ºs 1-13C e n.ºs 2-32 – 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	2017 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) : 2011A032 日期(Data): 31/10/2011	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



Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
 2/8

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	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.	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： <ul style="list-style-type: none"> · 河邊新街：不適用 · 沙井天巷：5.6 米(區域 A 不適用) · 光復圍：3.3 米 (區域 A 不適用) · 雄發圍：3.9 米(區域 A 不適用) · 下環街：不適用 · 光復圍及沙井天巷之間的道路：不適用 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> · Rua do Almirante Sérgio: Não se aplica · Travessa da Assunção: 5,6m (Não se aplica na zona A) · Pátio da Claridade: 3,3m (Não se aplica na zona A) · Pátio de Hong Fat: 3,9m (Não se aplica na zona A) · Rua da Praia do Manduco: Não se aplica · Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção: Não se aplica 	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC.
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	樓宇最大許可高度： <ul style="list-style-type: none"> · 區域 A：建築物須保留臨街立 	參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC.

100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten mark



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Altura máxima permitida do edifício	<p>面及屋頂特徵，不得增加高度。</p> <ul style="list-style-type: none">· 區域 B： 樓宇及其構築物的最高點不得超過沙井天巷 16 號的最高點。 建築設計須與現存的建築相協調。· 區域 C： 樓宇及其構築物的最高點不得超過光復圍 20 號的最高點。 建築設計須與現存的建築相協調。 <p>Altura máxima permitida do edifício:</p> <ul style="list-style-type: none">· Zona A : Edifícios com fachada confrontada com a rua e características da cobertura a preservarem, sem aumento de cêrcea.· Zone B : O ponto mais alto do edifício e suas estruturas não poderão ultrapassar o ponto mais alto do edifício da Travessa da Assunção n.º 16. A concepção arquitectónica deverá estar em harmonia com os edifícios existentes.· Zone C : O ponto mais alto do edifício e suas estruturas não poderão ultrapassar o ponto mais alto do edifício da Pátio da Claridade n.º 20. A concepção arquitectónica deverá estar em harmonia com os edifícios existentes.	
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.
7	-----	土地重整 Reformações do terreno		

Handwritten signature



規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
 4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		<ol style="list-style-type: none"> 2017 m² (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) 2016.96 m² (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.	土地讓與之面積：43.4 m ² Área do terreno a ceder: 43,4 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) 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1973.56 m ² (根據上述第 7.1.2 和 7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2 acima referidos)
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： <ul style="list-style-type: none"> 河邊新街：圖例 沙井天巷：不允許(區域 A 不適用) 光復圍：不允許(區域 A 不適用) 雄發圍：不允許(區域 A 不適用) 下環街：不適用 光復圍及沙井天巷之間的道路：不適用 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> Rua do Almirante Sérgio: Legenda Travessa da Assunção: Não se 	<ol style="list-style-type: none"> 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC.



規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
 5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>admite (Não se aplica na zona A)</p> <ul style="list-style-type: none"> · Pátio da Claridade: Não se admite (Não se aplica na zona A) · Pátio de Hong Fat: Não se admite (Não se aplica na zona A) · Rua da Praia do Manduco: Não se aplica · Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção: Não se aplica 	
8.2	凸出物 Saliência	<p>用以計算凸出物之街寬如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 河邊新街：不適用 · 沙井天巷：5.6 米(區域 A 不適用) · 光復圍：3.3 米 (區域 A 不適用) · 雄發圍：3.9 米(區域 A 不適用) · 下環街：不適用 · 光復圍及沙井天巷之間的道路：不適用 <p>Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Rua do Almirante Sérgio: Não se aplica · Travessa da Assunção: 5,6m (Não se aplica na zona A) · Pátio da Claridade: 3,3m (Não se aplica na zona A) · Pátio de Hong Fat: 3,9m (Não se aplica na zona A) · Rua da Praia do Manduco: Não se aplica · Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção: Não se aplica 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. 	
8.3	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	<p>必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（不可安裝於須保留的立面上）。</p> <p>Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por formas a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada a preservar).</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	





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

0371/PCU/2022
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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	<ol style="list-style-type: none"> 當遞交工程計劃草案時，須一併呈交立面的相關加固、修復或保護方案，供文化局審核。 Deverá submeter conjuntamente o plano de reforço, reparação ou protecção da fachada, na fase de anteprojecto, para a apreciação do IC. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC. 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC. 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

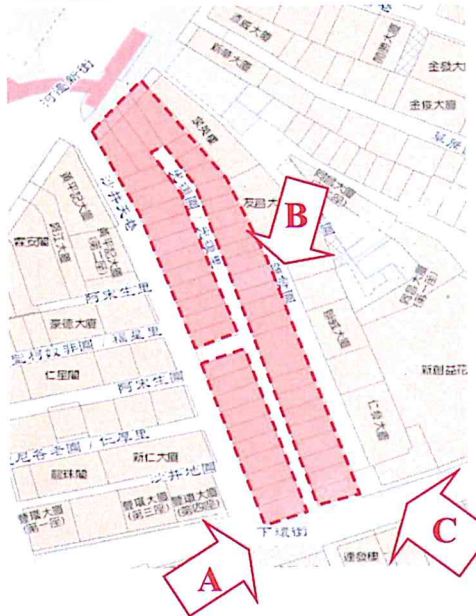
規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
 7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(08/08/2022)



100% 環保再造紙 · Papel reciclado





Handwritten signature

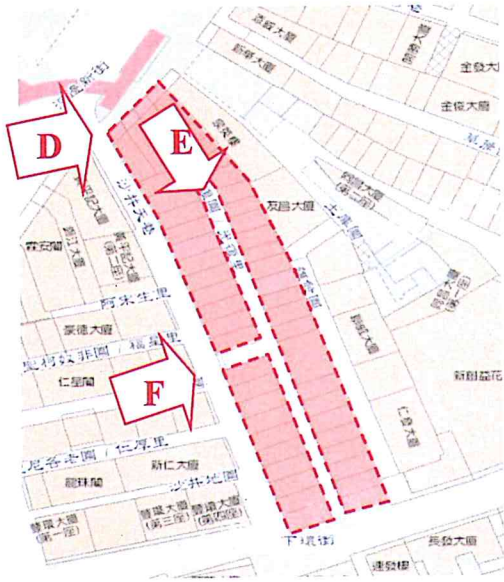
規劃條件圖草案說明

0371/PCU/2022
 8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(08/08/2022)



100% 環保再循環 · Papel reciclado

Handwritten signature



區域 ZONA 澳門 MACAU 檔案編號 Proc. No. 2011A032
 位置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街209-219號、沙井天巷2-22號、光復圍1-13c號及2-32號
 Rua do Almirante Sérgio N.º 209-219, Travessa da Assunção N.º 2-22, Pátio da Claridade N.º 1-13c e 2-32

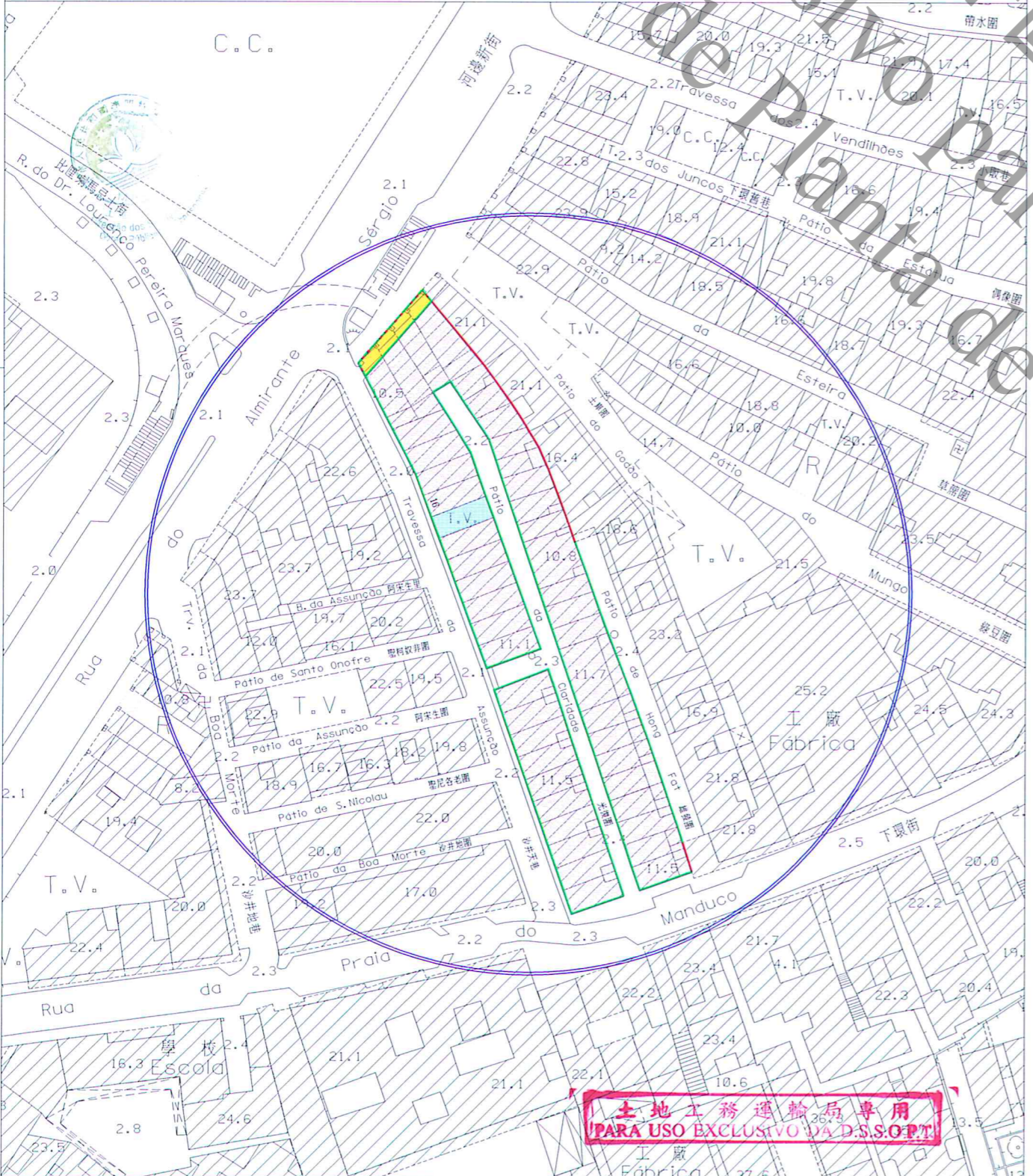
土地工務運輸局 DSSOPT
 街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
 法令 DECRETÓ-LEI 79/85/M
 局長 O DIRECTOR [Signature] 31/10/11
 技術員 O TÉCNICO [Signature]

圖例: LEGENDA:
 街道準線 ALINHAMENTO
 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

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



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

都市建築條例 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
 ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA AO PLANO DA ALMEIDA RIBEIRO

用途: 住宅。
 FINALIDADE: HABITAÇÃO.

不許建造垂直佔用空間。
 NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

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.

圖例 LEGENDA:

- 垂直佔用空間必須建在柱廊之上,並維持現有的結構柱。
 OCUPAÇÃO VERTICAL DEVE SER CONSTRUÍDA SOBRE A ARCADEA, E MANTENÇÃO DOS PILARES ESTRUTURAIS EXISTENTES.
- 區域A: 保留現有建築。
 ZONA A: PRESERVAR O EDIFÍCIO EXISTENTE.
- 區域B: 建築物高度與體量不超過沙井天巷16號地段現有建築物,設計需與建築物及環境協調。
 ZONA B: A ALTURA E O VOLUME DO EDIFÍCIO NÃO DEVE ULTRAPASSE O EDIFÍCIO SITO NA TRAVESSA DA ASSUNÇÃO N.º 16, E A TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA DE FUTURAS CONSTRUÇÕES DEVE SER HARMONIZADA COM O EDIFÍCIO CONFINANTE E O CONTEXTO URBANO DO BAIRRO.
- 此部分土地用作公共街道用途,應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。
 PARCELA DE TERRENO DESTINADA A VIA PÚBLICA, DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DA RAEM.