



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

0568/PCU/2023

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

  
20110/2023



檔案編號 Processo N.º : 2023A007

地段位置：地堡街3號---氹仔

Localização : Rua do Regedor nº3---Taipa

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	49 m <sup>2</sup>	
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	沒有 (Não tem)	
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	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

0568/PCU/2023  
 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	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： · 生央街：4.9 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Rua do João: 4,9m	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：8.9 米 (至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício : 8,9m(até à esteira da cobertura.).	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：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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		

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

規劃條件圖草案說明

0568/PCU/2023

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 ocupação vertical	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 生央街: 4.9 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do João: 4,9m.	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.
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	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 .	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 2023 年 05 月 02 日簽署之第 0405/IC-DEPROJ/OFI/2023 號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0405/IC-DEPROJ/OFI/2023 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 02 de Maio de 2023). - 樓宇最大許可高度：8.9 米 (至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício : 8,9m(até à esteira da cobertura).	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



規劃條件圖草案說明

0568/PCU/2023

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/6

			<ul style="list-style-type: none"><li>- 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，其傾斜角為 22 度；同時，允許鋪砌中式大階磚的平台，但其總面積不能超過建築佔地面積的 25%； Adopção obrigatoriedade de cobertura inclinada com ângulo de 22º e revestida de telha chinesa, ainda permitido cobertura plana acessível revestidos com tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura.</li> <li>- 屋簷至樓宇屋脊的垂直高度不得超過 2.5 米。 A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2.5 m.</li> <li>- 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木制或金屬門窗。 Restrição de materiais: Utilização de reboco pintado e caixilharias de madeira ou alumínio lacado.</li> <li>- 不許建造垂直佔用空間（在嘉妹前地）。 Não se admite ocupação vertical (no Largo Camões).</li> <li>- 不許建造凸窗台（在嘉妹前地）。 Não se admite a construção das janelas salientes (no Largo Camões).</li> <li>- 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於嘉妹前地的立面上）。 O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo</li></ul>	
--	--	--	--	--



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

0568/PCU/2023  
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente sita no Largo Camões, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas</p> <p>- 建築外觀設計須與被評定的不動產—「嘉妹前地，買賣街，客商街及中街」相協調。</p> <p>tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com os bens imóveis classificados - “Largo Camões, Rua dos Mercadores, Rua dos Negociantes e Rua do Meio”.</p>	
--	--	--	--	--





*Handwritten signature*

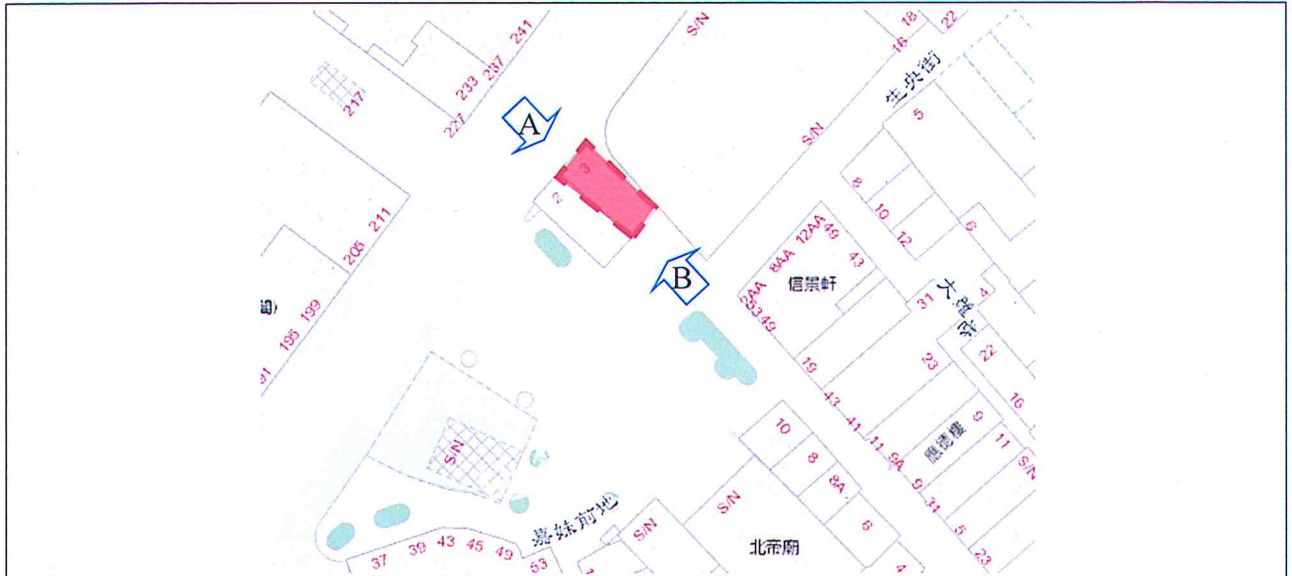
規劃條件圖草案說明

0568/PCU/2023  
 6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(03/06/2023)



A



B



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

*Handwritten signature*