

*mak* 28 / 2 / 2025

規劃條件 **CONDIÇÕES URBANÍSTICAS** 1/5

土地工務局  
DSSCU

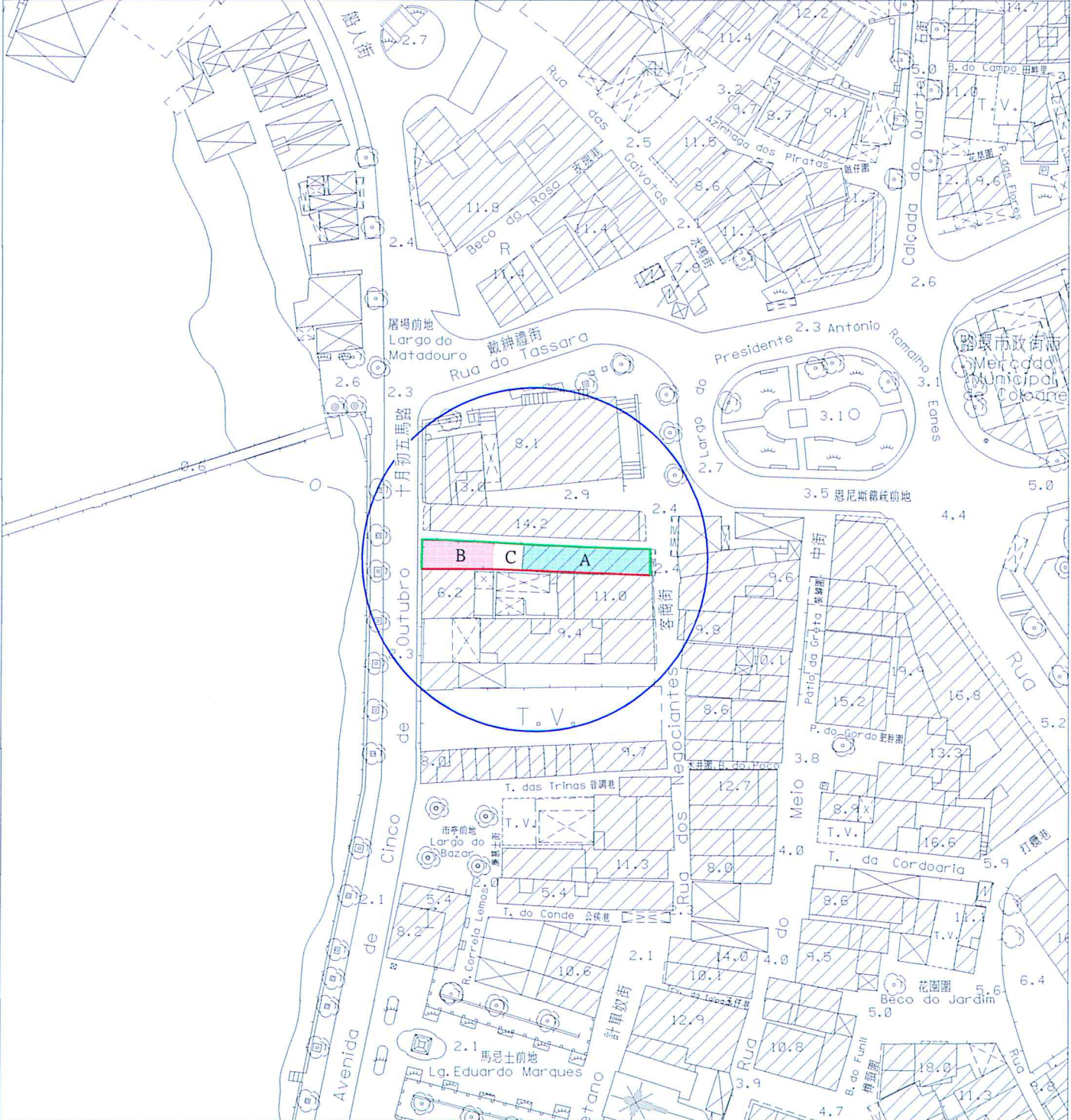
未有詳細規劃地區的規劃條件圖  
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE  
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA  
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律  
Lei n.º 12/2013

草案  
PROJECTO

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
- 將來地界 Limite futuro do terreno





區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0069/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A130

位 置 LOCALIZAÇÃO 客商街 29-31 號

Rua dos Negociantes n.º 29-31

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*mak* 28/2/2025

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.º12/2013

草 案  
PROJECTO

此地段屬於路環村都市規劃範圍  
Este terreno insere-se na zona  
sujeita ao Plano da Vila de Coloane

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 é titulado pela Lei n.º11/2013  
《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
十月初五馬路	8.8米	不允許	8.8米
客商街	不適用	不適用	不適用
鹹蝦巷	3.0米 (A區不適用)	不允許 (A區不適用)	不允許 (A區不適用)

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida de Cinco de Outubro	8,8 m	Não se admite	8,8 m
Rua dos Negociantes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Travessa do Balichão	3,0 m (Não se aplica na Zona A)	Não se admite (Não se aplica na Zona A)	Não se admite (Não se aplica na Zona A)

樓宇最大許可高度:

Altura máxima permitida do edifício:



A區: 建築物須保留所有立面及屋頂, 不得增加高度。  
Zona A: Edifício com fachada e cobertura a preservar sem aumento de cércea.



B區: 5.7米(至屋簷)。  
Zona B: 5,7m (até à esteira da cobertura).



C區: 地塊內建構築物的最高點不得超過現時該地塊內建構築物的最高點。  
Zona C: A cota altimétrica das construções ou estruturas nesta parcela não deve exceder o ponto mais elevado das construções ou estruturas já existentes.

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.

不許建造凸窗台。

Não se admite a construção de janelas de sacada.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0069/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A130

位 置 LOCALIZAÇÃO 客商街 29-31 號  
Rua dos Negociantes n.º 29-31

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU  28/2/2025

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

B區、C區:  
Zona B, Zona C:

- 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 2,5m.
- 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覆蓋面積的50%,而居住用途及停車場使用組的P級樓宇,則其總面積不能超過覆蓋面積的25%。  
Zona B、Zona C: Adopção obrigatória de coberta inclinada com ângulo de 22°e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma coberta plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área coberta, não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área coberta plana acessível não pode exceder 25% da área coberta.
- 根據民法典第1279條規定,新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 dos edifícios vizinhos existentes de acordo com o artigo 1279.º do Código Civil.

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 de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

由文化局訂定之建築條件:

(文化局局長於2025年2月18日簽署第0165/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0165/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 18 de Fevereiro de 2025).

A區:  
Zona A:

- 建築物須保留所有立面及屋頂,不得增加高度;  
Edifício com fachada e cobertura a preservar sem aumento de cércea;
- 只有當建築物十分殘破時,才允許按原來的建築體量和外觀(立面及屋頂)來重建。  
Admite-se a reconstrução segundo a volumetria e o aspecto exterior (fachadas e cobertura) originais nos casos em que os edifícios se encontrem muito degradados.



區域 ZONA **路環 Coloane** 建議書編號 PROPOSTA N.º 0069/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A130

位 置 LOCALIZAÇÃO 客商街 29-31 號

Rua dos Negociantes n.º 29-31

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

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*Handwritten signature and date: 28/2/2025*

規劃條件 **CONDIÇÕES URBANÍSTICAS** 4/5

草 案  
PROJECTO

B 區:  
Zona B:

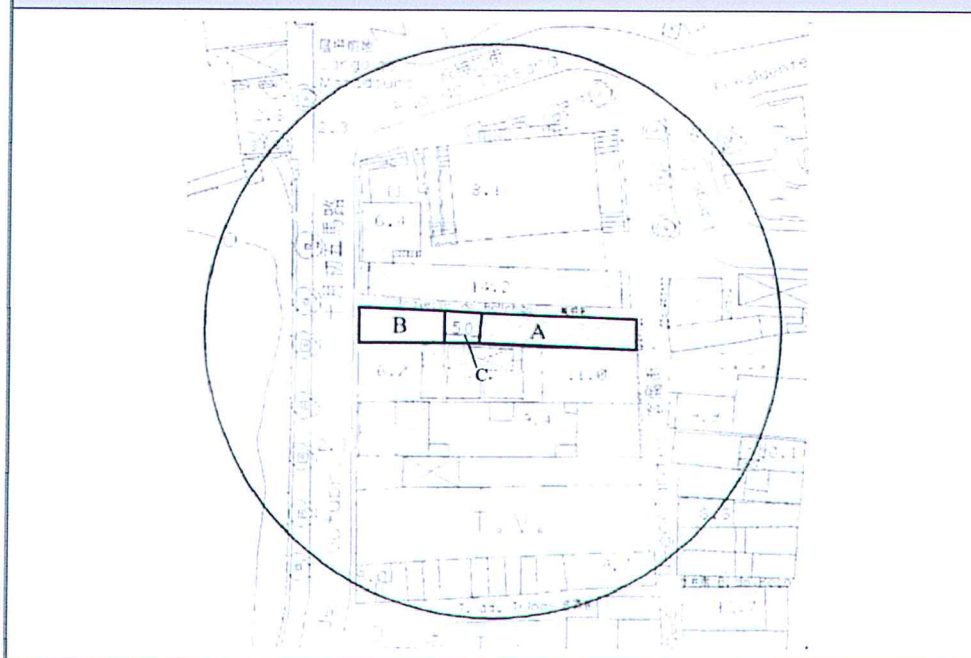
- 建築物最大許可高度為 5.70 米 (至屋簷);  
Altura máxima permitida do edifício : 5.70m (Até à esteira da cobertura);
- 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵;  
Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa;
- 屋簷至屋脊的垂直高度不得超過 2.5 米;  
Altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2.5m;
- 限制材料的使用: 立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗。  
Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas.

C 區:  
Zona C:

- 地塊內建構築物的最高點不得超過現時該地塊內建構築物的最高點;  
A cota altimétrica das construções ou estruturas nesta parcela não deve exceder o ponto mais elevado das construções ou estruturas já existentes;
- 限制材料的使用: 立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗。  
Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas.

圖 1 : 規劃條件分區示意圖

Planta de Zonamento com as Condições Urbanísticas





區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0069/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A130

位 置 LOCALIZAÇÃO 客商街 29-31 號

Rua dos Negociantes n.º 29-31

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU

*Handwritten signature and date: 28/2/2025*

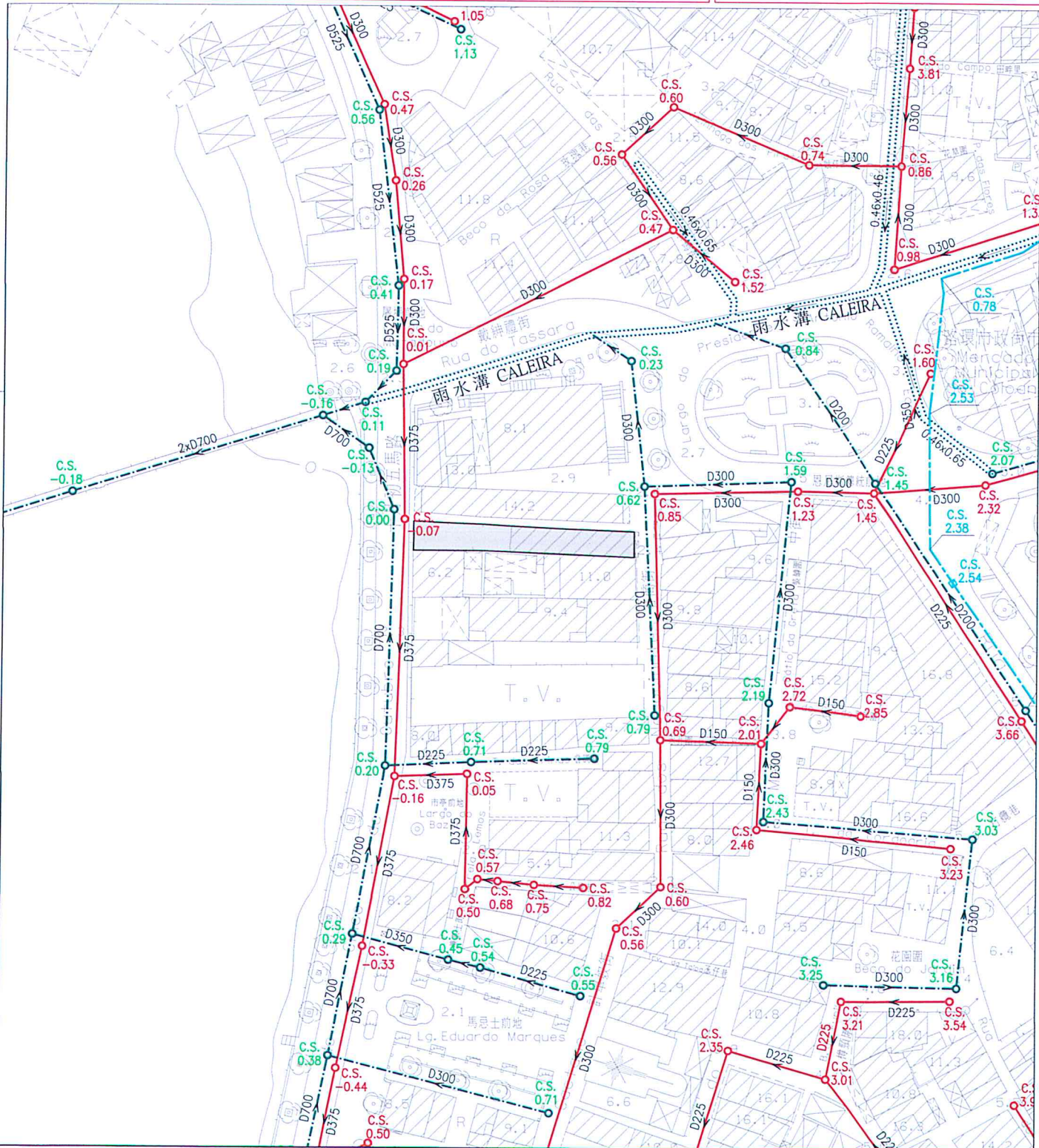
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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



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	兩水溝、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 CONDUITA 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