

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0206/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2015A079

位置 LOCALIZAÇÃO 買賣街 26-28 號
Rua dos Mercadores nºs 26-28

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU 23 / 5 / 2015

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

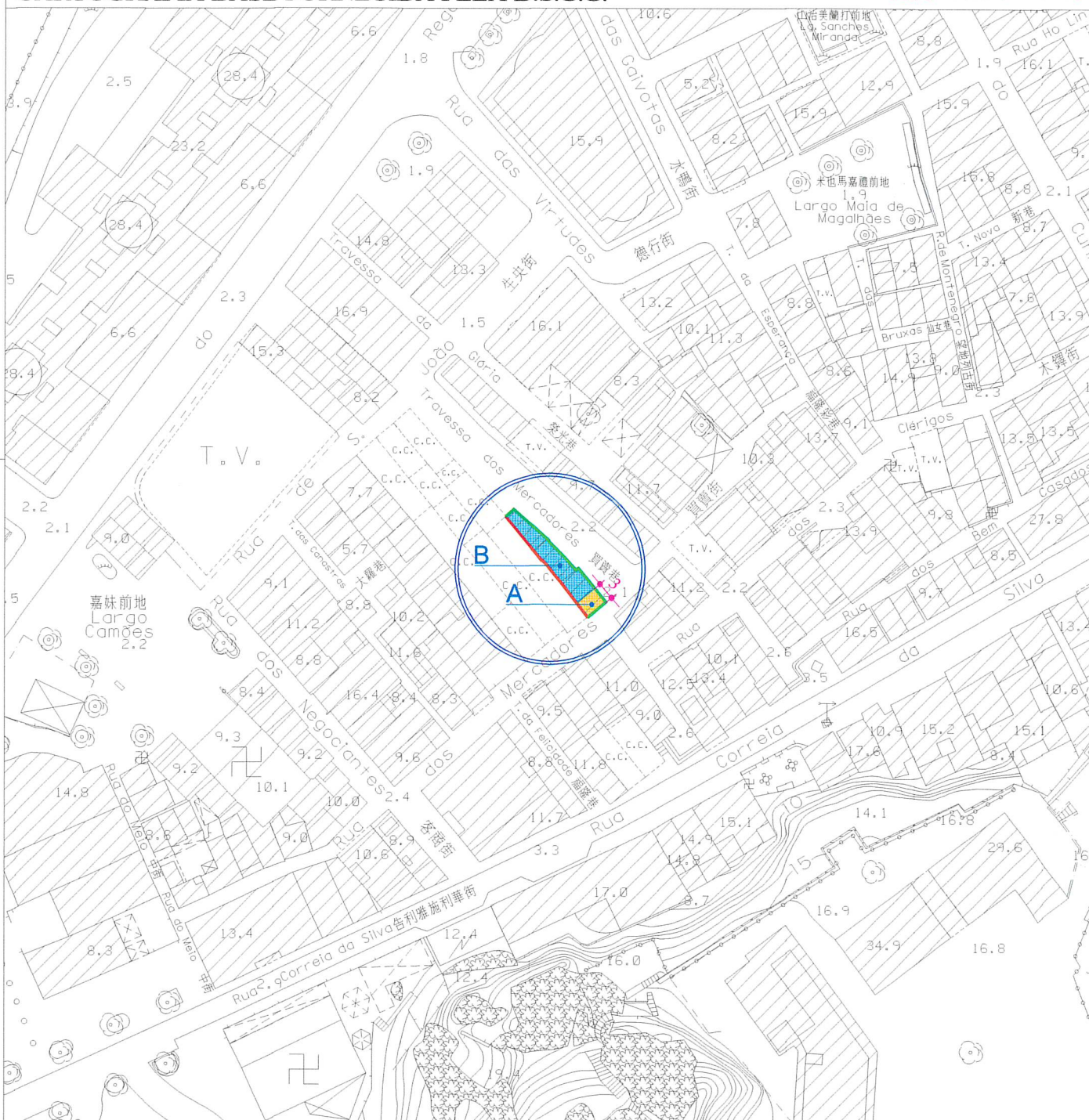
草案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利

A presente planta de condições urbanísticas 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.

比例 ESCALA 1:1000



圖例:
LEGENDA: — 街道準線 Alinhamento
— 將來地界 Limite futuro do terreno



區域
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號
PROPOSTA N.º

0206/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

2015A079

位 置
LOCALIZAÇÃO

買賣街 26-28 號

Rua dos Mercadores n.ºs 26-28

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 23 / 5 / 2025

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

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/5

草 案
PROJECTO

此地段屬於氹仔村（舊區）都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao
Plano da Vila da Taipa (Antigo Bairro)

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：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。

Finalidades : 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
買賣巷	8.4 米	不允許	8.4 米
買賣街	3.9 米	不允許	3.9 米

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
Travessa dos Mercadores	8,4 m	Não se admite	8,4 m
Rua dos Mercadores	3,9 m	Não se admite	3,9 m

樓宇最大許可高度：

Altura máxima permitida do edifício:



地塊 A：不許超出現時屋頂的標高。

Parcela A: Não se pode ultrapassar a cota de nível da cobertura existente.



地塊 B：11.2 米（至屋簷）。

Parcela B: 11,2m (até à esteira da cobertura).

不許建造凸窗台。

Não se admite a construção de janelas de sacada.

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.

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%。

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.

區域 ZONA	氹仔 Taipa	建議書編號 PROPOSTA N.º	0206/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	2015A079
位 置 LOCALIZAÇÃO	買賣街 26-28 號				
Rua dos Mercadores n.ºs 26-28					

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU		23 / 5 / 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

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.

由文化局訂定之建築條件：
(文化局局長於 2025 年 4 月 30 日簽署之第 0393/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Offício n.º 0393/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 30 de Abril de 2025.)

地塊 A
(Parcela A)

- 樓宇最大許可高度：不許超出現時屋頂的標高；
- Altura máxima permitida do edifício: não se pode ultrapassar a cota de nível da cobertura existente;

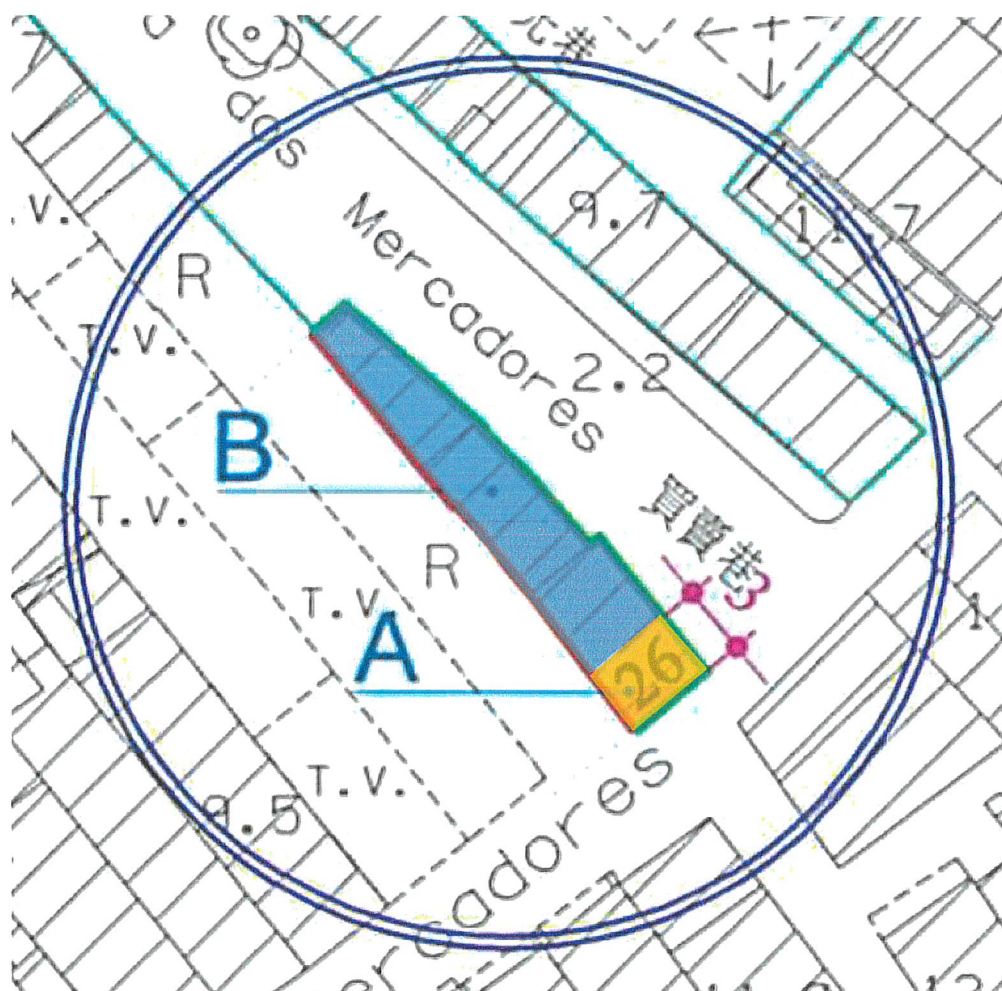
地塊 B
(Parcela B)

- 樓宇最大許可高度：11.2 米；
- Altura máxima permitida do edifício: 11.2m;
- 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;
- 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（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）；
- O edifício deverá prever soluções próprias para instalação de aparelhos de ar condicionado, e de forma a evitar a projecção directa na via pública, da água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão ser cobertos, caso estes se confrontem coma via) ;
- 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵；
- Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa;
- 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;
- 建築設計需與周邊建築物及環境協調。
- A tipologia arquitectónica de futuras construções deve ser harmonizada com o edifício confinante e o contexto urbano do bairro.

lab 23 / 5 / 2015

附圖 1：規劃條件分區示意圖

Anexo 1: Planta de Zonamento com as Condições Urbanísticas



(資料來源：土地工務局於二零一六年七月八日發出的第 2015A079 號規劃條件圖)

(Imagem extraída da n.º 2015A079 Planta de Condições Urbanísticas de 08/07/2016 da D.S.S.C.U.)

地塊 A
Parcela A

地塊 B
Parcela B

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0206/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2015A079

位置 LOCALIZAÇÃO 買賣街 26-28 號

Rua dos Mercadores n.ºs 26-28

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 23 / 5 / 2025

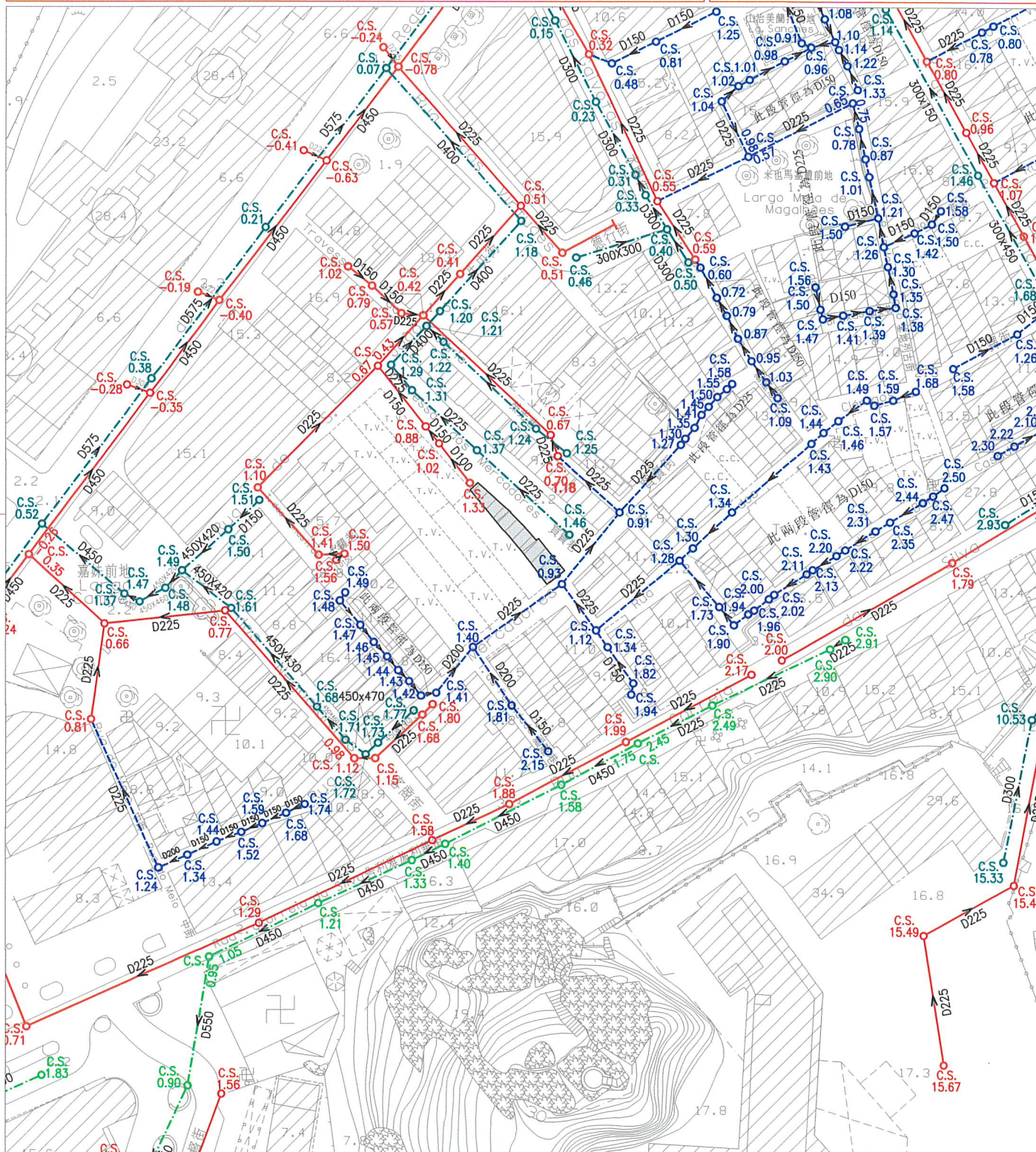
土地工務局
DSSCU

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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	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 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. 沙井標高 COTA DA SOLEIRA