



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

168/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

lab 16/1/2025 ffter

檔案編號 Processo N.º : 2007A081

地段位置：位於鄰近告利雅施利華街，連理街及加菲也巷之土地（昔日門牌連理街 16 號）- 氹仔

Localização : Terreno junto à Rua Correia da Silva, Rua dos Bem Casados e Travessa das Gaveas (Antiga Rua dos Bem Casados No. 16)- 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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	37 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) : 2007A081 日期(Data) : 27/02/2008	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

1

規劃條件圖草案說明

168/PCU/2025
2/7

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： - 告利雅施利華街：8.5 米 - 連理街：3.0 米 - 加菲也巷：3.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes: - Rua Correia da Silva : 8,5m - Rua dos Bem Casados : 3,0m - Travessa das Gaveas : 3,0m	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	1. 樓宇最大許可高度：11.2 米 (至屋 簷)。 Altura máxima permitida do edifício: 11,2 m (até à esteira da cobertura) 2. 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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號 行政指引第 14 點。 Nos termos do n.º 14 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制 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

規劃條件圖草案說明

168/PCU/2025

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	無限制 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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 37 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. 37.22 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.	1. 土地歸還之面積：2.98 m ² Área do terreno a reverter: 2.98 m ² 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		34.24 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	屋面 Cobertura	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 cobertura inclinada com ângulo de 22º e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 14 點。 Nos termos do n.º 14 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

規劃條件圖草案說明

168/PCU/2025
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
	8.2	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 área em ocupação vertical.	維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.3	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬如下： - 告利雅施利華街：8.5 米 - 連理街：不允許 - 加菲也巷：不允許 Para efeitos de cálculo das saliências, a larguras da vias são os seguintes: - Rua Correia da Silva : 8,5m - Rua dos Bem Casados : Não se admite - Travessa das Gaveas : Não se admite 2. 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada	1. 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. 2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 14 點。 Nos termos do n.º 14 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	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.
	8.5	建築材料 Materiais de construção	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 14 點。 Nos termos do n.º 14 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

168/PCU/2025

5/7

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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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	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

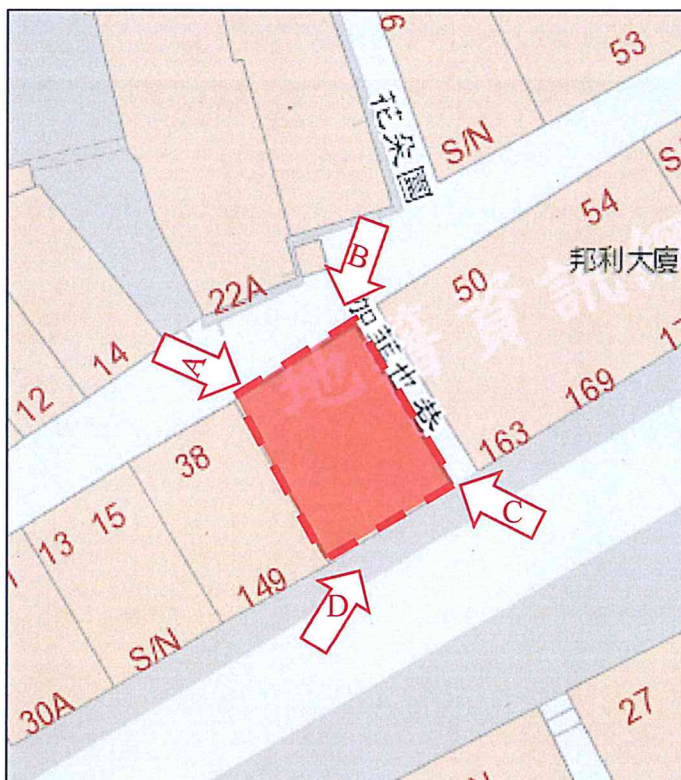
規劃條件圖草案說明

168/PCU/2025
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(08/04/2025)





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

168/PCU/2025

7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



區域 ZONA 氹仔 TAIPA 檔案編號 Proc. No. 2007A081
位置 LOCALIZAÇÃO 連理街16號
Rua dos Bem Casados Nº 16

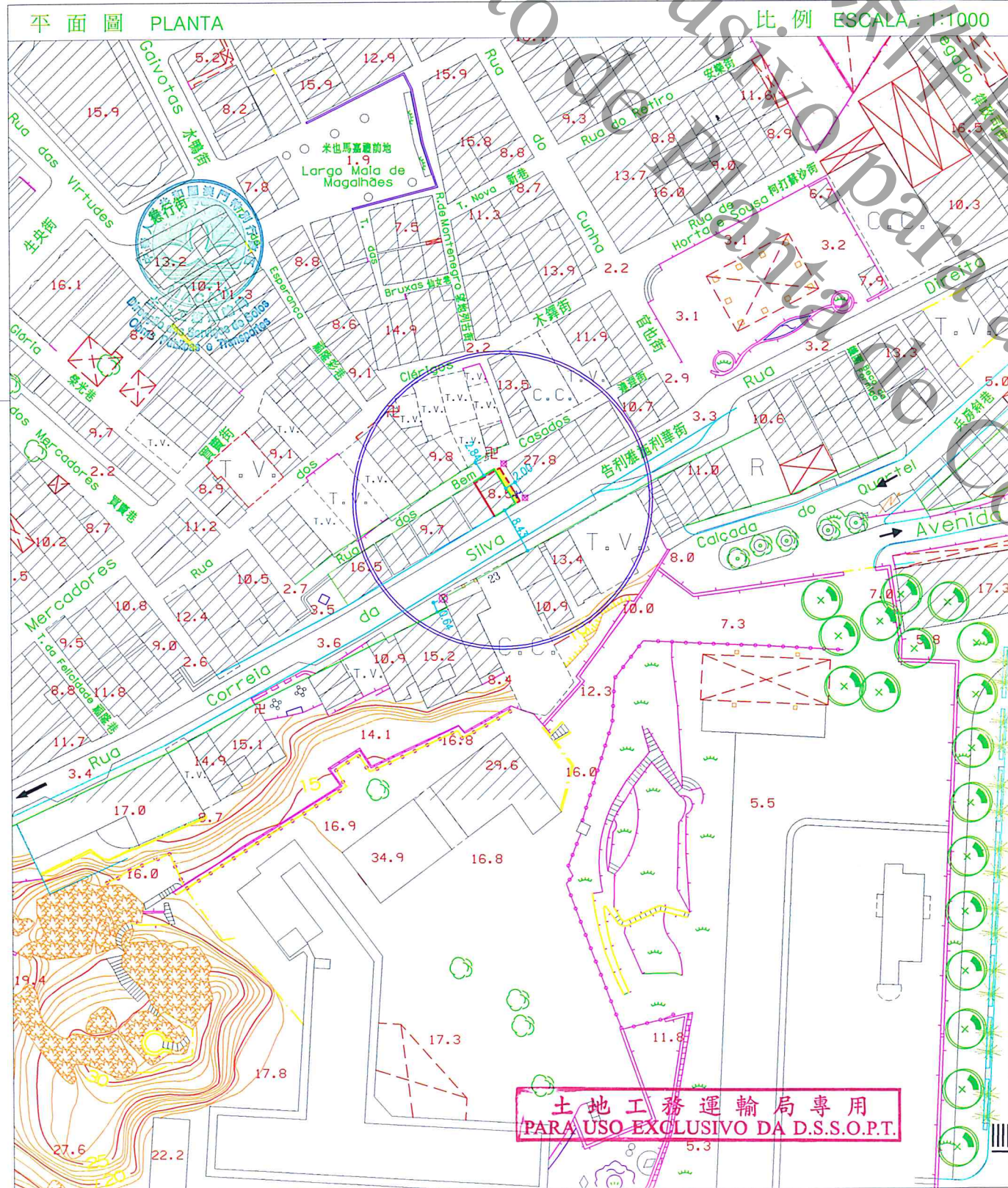
圖例: LEGENDA:
— 街道準線 ALINHAMENTO
- - - 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
— 計劃道路 VIA PÚBLICA PROJECTADA
— 平行 PARALELISMO
⊗ 參考點 PONTOS DE REFERÊNCIA

繪圖員 O DESENHADOR Chmy
局長 O DIRECTOR 27/2/08
技術員 O TÉCNICO
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.

土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETO-LEI 79/85/M

局長 O DIRECTOR 27/2/08
技術員 O TÉCNICO
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



都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

用途: 不許作工業用途。
FINALIDADE: NÃO É PERMITIDA A FINALIDADE INDUSTRIAL.

樓宇高度限制為11.20米。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA = 11.20m.

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

強制使用中式瓦片鋪砌的斜坡屋頂, 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物佔地面積的25%。
OBRIGATORIEDADE DE ADOÇÃO DE COBERTURA INCLINADA COM TELHA CHINESA, ADMISSÍVEL A EXISTÊNCIA DE TERRAÇOS, REVESTIDOS COM TIJOLEIRA CHINESA, NÃO ULTRAPASSANDO 25% DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO.

限制材料的使用: 立面採用粉刷牆面及木制或有色金屬制門窗。
RESTRIÇÃO DE MATERIAIS: UTILIZAÇÃO DE REBOCO PINTADO E CAIXILHARIAS DE MADEIRA OU ALUMÍNIO LACADO.

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.

備註 OBSERVAÇÃO:

- 此部份土地用作公共街道, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產土地。
PARCELA DESTINADA A VIA PÚBLICA DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DA RAEM.
- 為遵守街道準線之規定, 應向特區政府申請批出此部份土地。
PARA CUMPRIMENTO DO ALINHAMENTO DEFINIDO, DEVE SER SOLICITADA A ADMINISTRAÇÃO A CONCESSÃO DESTA PARCELA DE TERRENO.

