



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

0163/PCU/2025

1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

Mab 16/5/2025

Keng

檔案編號 Processo N.º : 2006A047

地段位置：鄉村馬路 1010-1012 號—路環

Localização : Estrada da Aldeia n.ºs 1010-1012 – Coloane

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	租賃批地 (Concessão por Arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	224 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 61/84 號批示 Despacho n.º 61/84 第 155/SATOP/92 號批示 Despacho n.º 155/SATOP/92	
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) : 2006A047 日期(Data) : 22/01/2021	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	沒有 (Não 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

0163/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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：H1 類居住用地(獨立別墅)。 Finalidade: Solos de uso habitacional H1 (Moradia unifamiliar).	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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： - 西北面之鄉村馬路：10.0 米。 - 西南面之鄉村馬路：6.9 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Estrada da Aldeia situada no Noroeste: 10,0 m. - Estrada da Aldeia situada no Sudoeste: 6,9 m.	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. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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：不許超出現時屋頂的平水 (海拔 31.2 米，路面以上最多兩層)。 Altura máxima permitida do edifício: Não pode ultrapassar cota do nível da cobertura existente (31,2m NMM, no máximo dois pisos acima do nível da estrada).	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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：51.5%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: 51,5%.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
7	土地重整 Reformulações do terreno	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.



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

0163/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1.	停車場 Estacionamento	必須在地段內提供至少 1 個停車位。 Deve-se proporcionar no mínimo 1 lugar de estacionamento no lote. 車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。 A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.2.	地庫 Cave	允許在別墅座地範圍內開挖地庫，但其面積不得超過總建築面積 (ABC) 的 35%。 É permitida a escavação para a construção da cave no interior do lote ocupada pela vivenda, mas a sua área não pode exceder 35% da Área Bruta de Construção (ABC).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3.	屋面 Cobertura	強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，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佔地面積 25%。 Adopção obrigatória de cobertura inclinada revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura. 屋頂之風格（屋脊位置、屋頂坡度及方向等）須根據現存建築物之特色進行設計。 O estilo do telhado (a localização da cumeeira, a inclinação e direcção do telhado, etc.) deve ser concebido de acordo com as características das construções existentes.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.4.	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規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.5.	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： - 西北面之鄉村馬路：10.0 米。 - 西南面之鄉村馬路：6.9 米。	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular



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

0163/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

			Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: - Estrada da Aldeia situada no Noroeste: 10,0 m. - Estrada da Aldeia situada no Sudoeste: 6,9 m.	n.º 01/DSSOPT/2009. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.6.	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.
	8.7.	建築材料 Materiais de construção	限制材料的使用：白色牆身。 Restrições de utilização de materiais: fachadas com cor branca.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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.
	9.2	擋土牆 Muro de suporte	允許沿地界建造不超出 3.0 米高的圍牆。 É permitido ao longo do limite do terreno a construção de muros de vedação com uma altura máxima de 3,0 m.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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	圖例：保持現有地形作綠化和景觀處理範圍，只許沿地界建造不超出	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。



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

0163/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Outros	3.00 米高的圍牆。 Legenda: Preservação da morfologia do solo destinado a área verde e tratamento paisagístico, é somente permitido a construção do muro com altura máxima de 3,00 m ao longo do limite de terreno. 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.	Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. 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.



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

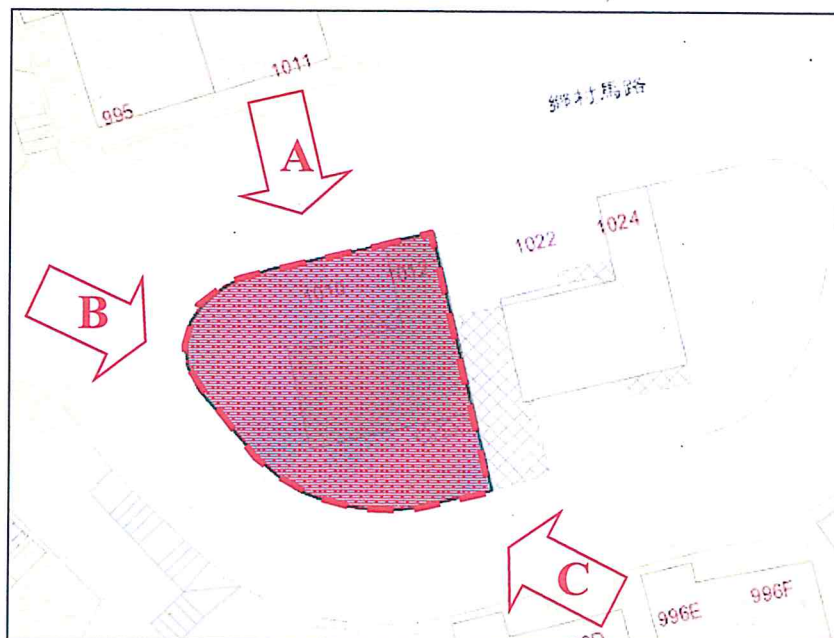
規劃條件圖草案說明

0163/PCU/2025
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(13/04/2025)



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

0163/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(13/04/2025)



區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2006A047

位置 LOCALIZAÇÃO 鄉村馬路 1010-1012 號

Estrada da Aldeia n.ºs 1010-1012

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

22/01/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

土地工務運輸局
DSSOPT

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

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

檔案編號 PROCESSO N.º 2006A047

位置 LOCALIZAÇÃO 鄉村馬路 1010-1012 號

Estrada da Aldeia n.º 1010-1012

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

22 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

土地工務運輸局
DSSOPT

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

用途: 獨立別墅。

Finalidade: Vivenda unifamiliar.

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
西北面之鄉村馬路	10.0 米	不允許	10.0 米
西南面之鄉村馬路	6.9 米	不允許	6.9 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	Ocupação vertical	Saliência
Estrada da Aldeia situada no Noroeste	10,0m	Não se admite	10,0m
Estrada da Aldeia situada no Sudoeste	6,9m	Não se admite	6,9m

樓宇最大許可高度: 不許超出現時屋頂的平水(海拔31.2米, 路面以上最多兩層)。

Altura máxima permitida do edifício: Não pode ultrapassar cota do nível da cobertura existente (31,2m NMM, no máximo dois pisos acima do nível da estrada).

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: 51.5%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 51,5%.

必須在地段內提供至少1個停車位。

Deve-se proporcionar no mínimo 1 lugar de estacionamento no lote.

強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂, 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佔地面積25%。

Adopção obrigatória de cobertura inclinada revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura.

屋頂之風格(屋脊位置、屋頂坡度及方向等)須根據現存建築物之特色進行設計。

O estilo do telhado (a localização da cumeeira, a inclinação e direcção do telhado, etc.) deve ser concebido de acordo com as características das construções existentes.

必須預留位置安裝冷氣機, 用以解決冷氣機去水問題(倘在臨街立面上, 則須作遮擋裝飾)。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

限制材料的使用: 白色牆身。

Restrições de utilização de materiais: fachadas com cor branca.

允許沿地界建造不超出3.0米高的圍牆。

É permitido ao longo do limite do terreno a construção de muros de vedação com uma altura máxima de 3,0m.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。

A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

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:



保持現有地形作綠化和景觀處理範圍, 只許沿地界建造不超出3.00米高的圍牆。
Preservação da morfologia do solo destinado a área verde e tratamento paisagístico, é somente permitido a construção do muro com altura máxima de 3,00m ao longo do limite de terreno.

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



區域
ZONA 路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º 2006A047

位置
LOCALIZAÇÃO 鄉村馬路 1010-1012 號

Estrada da Aldeia n.º 1010-1012

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

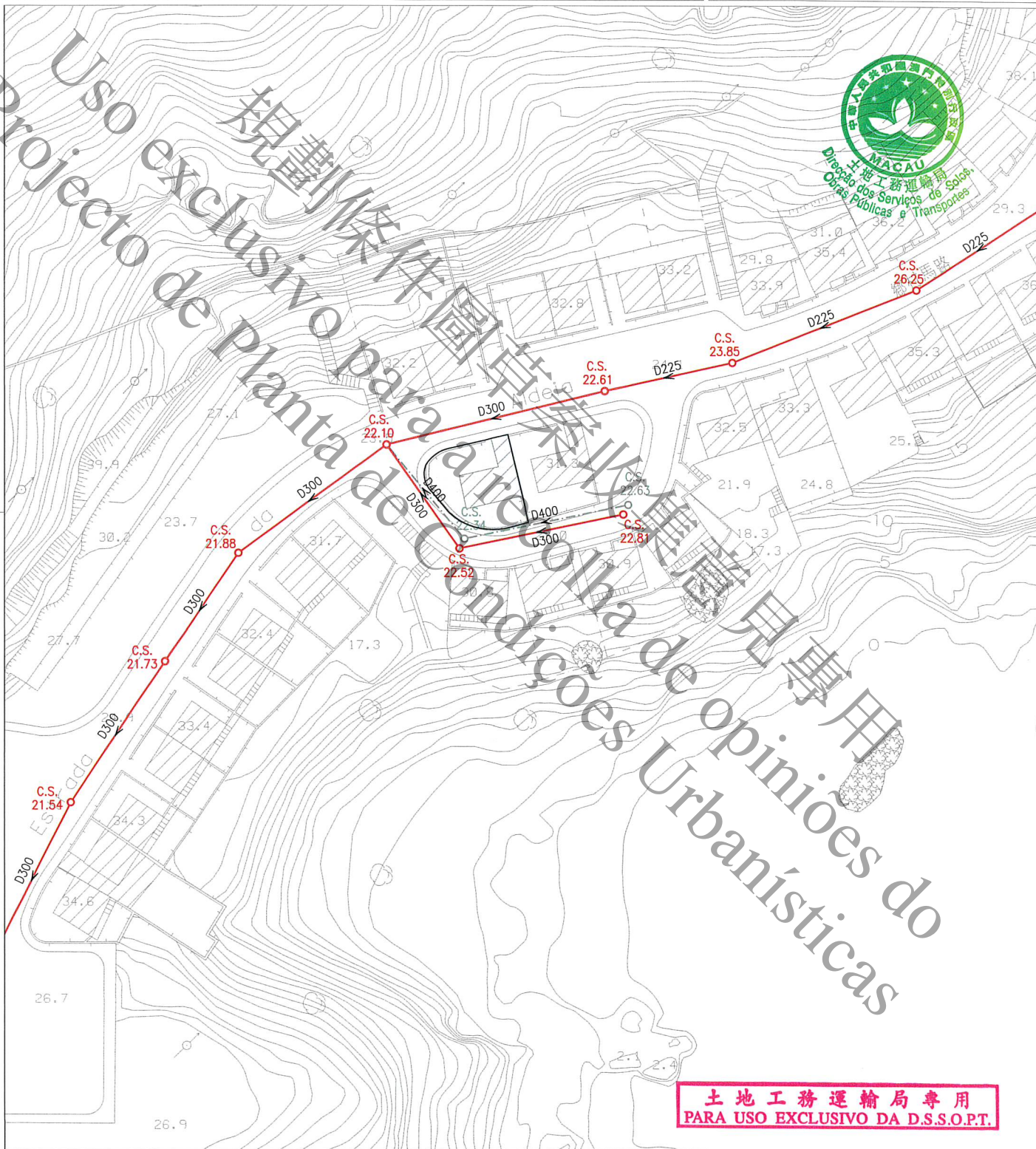
22 / 01 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3

土地工務運輸局
DSSOPT

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



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

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 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA 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