



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

0290/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/8

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


23/7/2025



檔案編號 Processo N.º : 2004A063

地段位置：苦力圍 17 號—澳門

Localização : Pátio dos Cules n.º17—Macau

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	47 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) : 2004A063 日期(Data): 24/09/2021	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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º 11/2013 – “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

0290/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/8

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任何街寬為 3.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura de qualquer uma das via é de 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：20.50 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,50 m 2. 除遵守 76 度角線之外，最多只 許增建同一垂直面兩層高之縮 級樓層。 Para além do cumprimento do plano 76º, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.	1. 根據《樓宇及場地防火安全 技術規章》。 Nos termos do Regulamento técnico de segurança contra incêndios em edifícios e recintos. 2. 根據文化局具約束力的意 見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 3. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行 政指引第 5.1.3 點。 Nos termos do n.º 5.1.3 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

0290/PCU/2025

3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 47 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. 47.49 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. 土地讓與之面積：1.86 m ² Área do terreno a ceder: 1.86 m ² 2. 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.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		45.63 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 點計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	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 área em ocupação vertical.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 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

0290/PCU/2025

4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： - 苦力圍：不適用 - 洗衣匠圍：3.0 米 Para efeitos de cálculo da saliências, as larguras das vias são os seguintes： - Pátio dos Cules: Não se aplica - Pátio dos Mainato: 3,0m	1. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 2. 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.
8.3	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（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾，但不可安裝於須保留的立面上）。 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, (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).	本草案建議 Proposto pelo presente projecto.
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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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

0290/PCU/2025
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
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 2025 年 06 月 12 日簽署第 0572/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函) CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (ofício n.º 0572/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 12 de Junho de 2025) - 保留建築物面向苦力圍的臨街立面及屋頂特徵，只有當其十分殘破時，才允許按原來的立面來重建： Preservação da fachada com frente para o Pátio dos Cules e das características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea. Admitindo-se a reconstrução segundo a fachada original nos casos em que os edifícios se encontrem muito degradados; - 僅在對有利於保護、恢復或彰顯不動產價值的情況下，經文化局評估和發出意見後，方可進行局部的立面復原或優化工程與工作； As obras ou intervenções de recuperação ou melhoramento parcial das fachadas só podem ser efectuadas após avaliação e parecer do IC, caso as mesmas sejam favoráveis à protecção, restauro ou valorização dos imóveis; - 由面向苦力圍的臨街立面退縮 3.00 米後，可增加高度； A fachada confrontada com o Pátio dos Cules com recuo de 3 metros, admitindo o aumento	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0290/PCU/2025
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			de cércea; - 樓宇最大許可高度：20.50 米。 Altura máxima permitida do edifício: 20.50 m; - 新建部份須與原有建築立面相協調。 A nova parte da construção deve ser harmonizada com a fachada existente.	
--	--	--	---	--



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

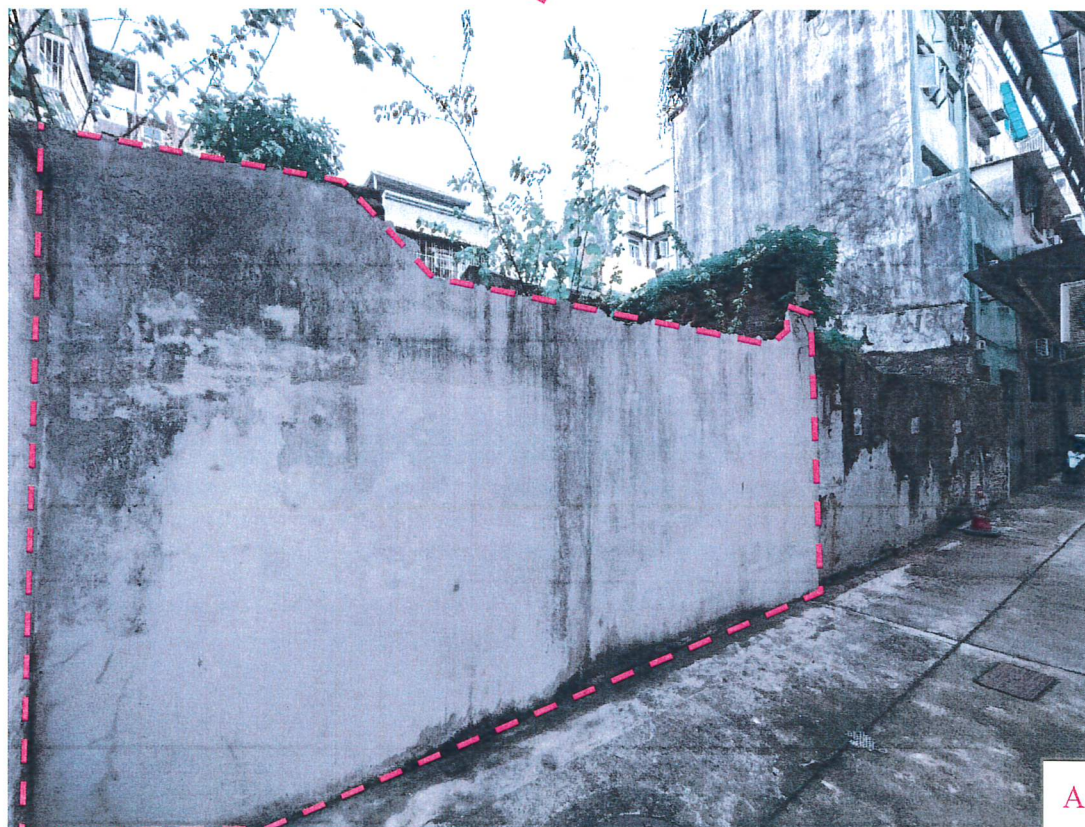
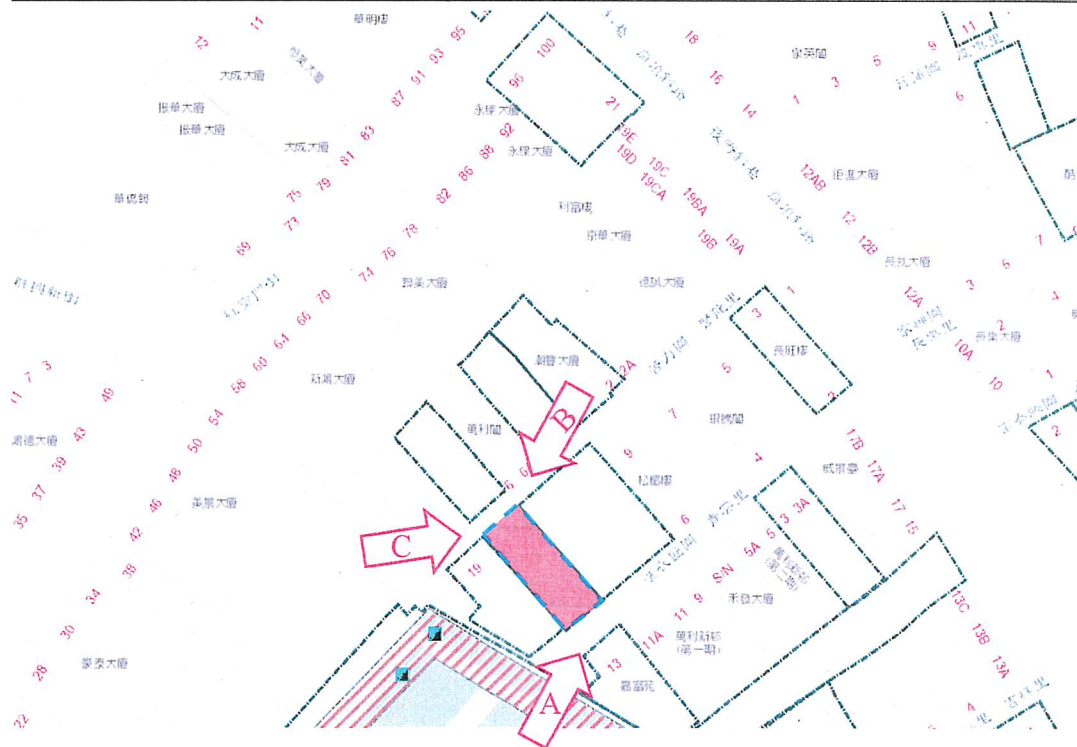
0290/PCU/2025

7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(2025/06/07)



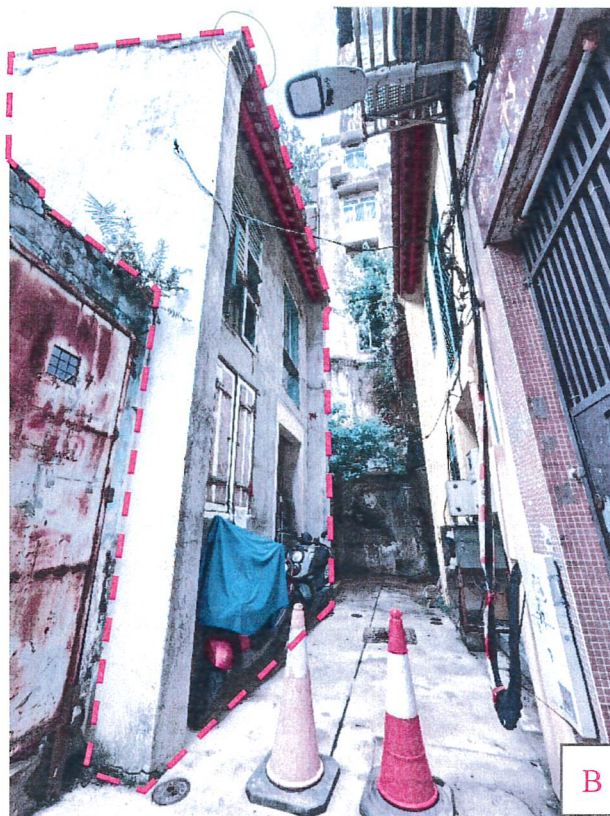


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0290/PCU/2025
8/8



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2004A063

位 置 LOCALIZAÇÃO 苦力圍 17 號

Pátio dos Cules n.º 17

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

24/09/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

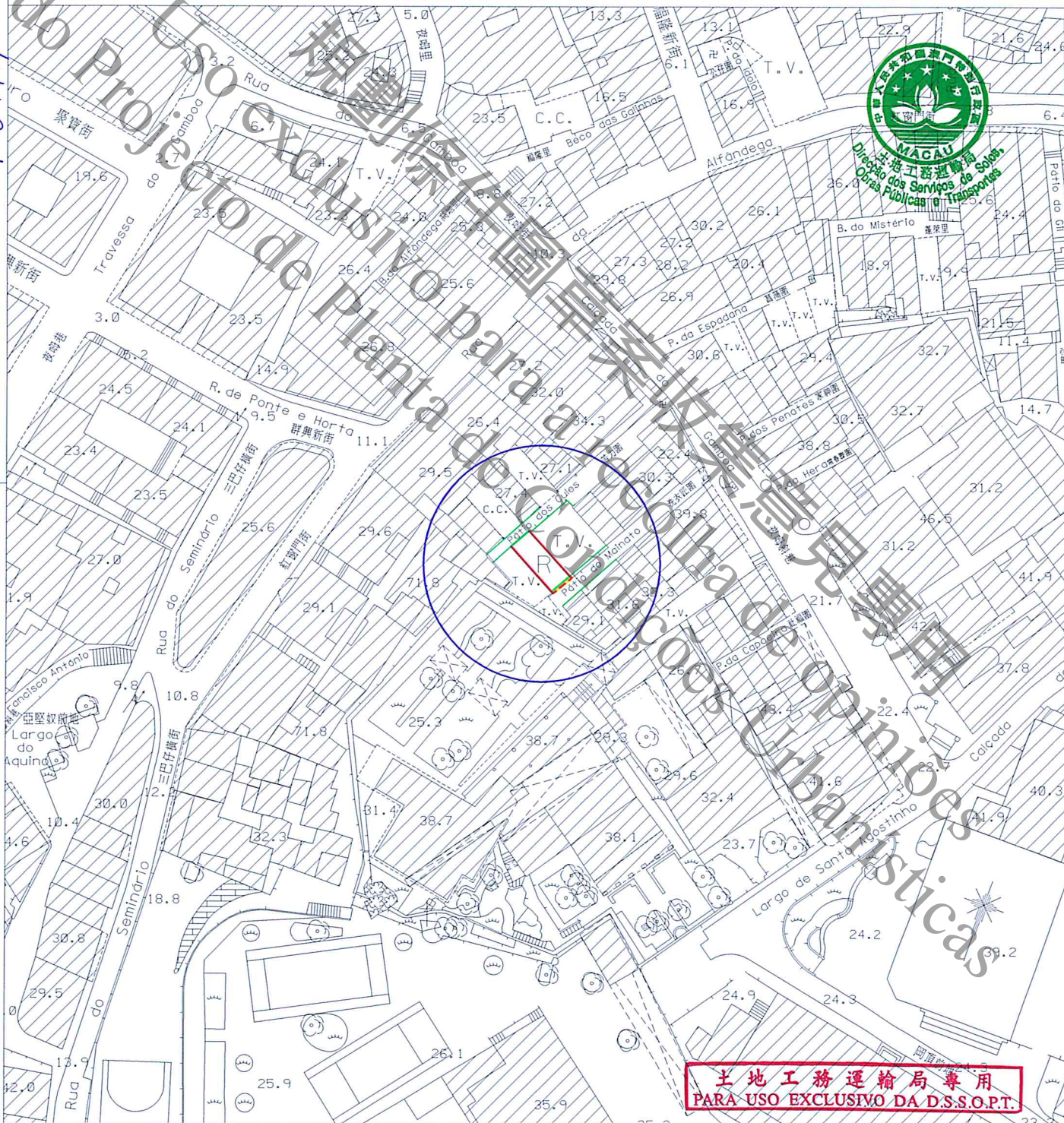
土地工務運輸局
DSSOPT

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 |
| - - - | 原有地界 | Limite actual do terreno |
| — | 將來地界 | Limite futuro do terreno |



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2004A063

位 置
LOCALIZAÇÃO 苦力圍 17 號

Pátio dos Cules n.º 17

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

24/09/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona
sujeita ao Plano de Almeida Ribeiro

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：非工業。
Finalidade: Não industrial.

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
苦力圍	3.0 米	不允許	不適用
洗衣匠圍	3.0 米	不允許	3.0 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
Pátio dos Cules	3,0 m	Não se admite	Não se aplica
Pátio do Mainato	3,0 m	Não se admite	3,0 m

樓宇最大許可高度: 12.4 米。
Altura máxima permitida do edifício: 12,4m.

除遵守 76 度角線之外,最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。
Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

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.

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,但不可安裝於須保留的立面上)。
Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por formas 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, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).

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：



此部分土地用作公共街道用途,應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.

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

區域
ZONA

澳門 Macau

檔案編號

PROCESSO N.º

2004A063

位置
LOCALIZAÇÃO

苦力圍 17 號

Pátio dos Cules n.º 17

土地工務運輸局局長

DIRECTORA DA DSSOPT

24 / 09 2021

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

3/4

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



由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於 2021 年 6 月 18 日簽署之第 0447/IC-DEPROJ/OFI/2021 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0447/IC-DEPROJ/OFI/2021 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 18 de Junho de 2021).

- 保留建築物面向苦力圍的臨街立面及屋頂特徵, 只有當其十分殘破時, 才允許按原來的立面來重建;
Preservação da fachada com frente para o Pátio dos Cules e das características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea. Admitindo-se a reconstrução segundo a fachada original nos casos em que os edifícios se encontrem muito degradados;
- 僅在對有利於保護、恢復或彰顯不動產價值的情況下, 經文化局評估和發出意見後, 方可進行局部的立面復原或優化工程與工作;
As obras ou intervenções de recuperação ou melhoramento parcial das fachadas só podem ser efectuadas após avaliação e parecer do IC, caso as mesmas sejam favoráveis à protecção, restauro ou valorização dos imóveis;
- 由面向苦力圍的臨街立面退縮 3.00 米後, 可增加高度;
A fachada confrontada com o Pátio dos Cules com recuo de 3 metros, admitindo o aumento de cércea;
- 樓宇最大許可高度: 20.50 米;
Altura máxima permitida do edifício: 20.50m;
- 新建部份須與原有建築立面相協調。
A nova parte da construção deve ser harmonizada com a fachada existente.

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

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2004A063

位置 LOCALIZAÇÃO 苦力圍 17 號

Pátio dos Cules nº 17

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

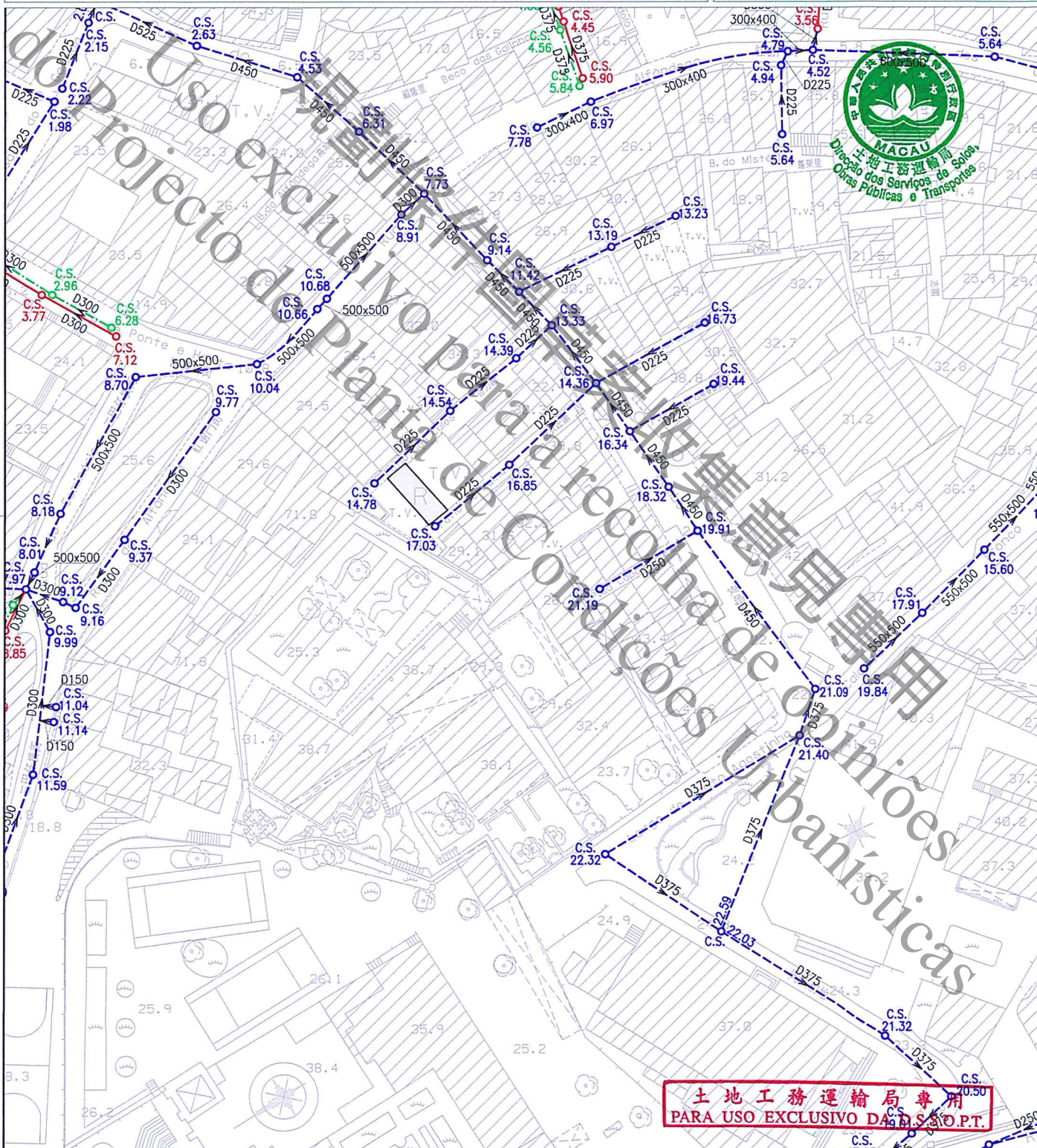
24/09/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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



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 1 : 1000
Escala :

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
	雨水下水管道 COLECTOR PLUVIAL	放流管 EMISSARIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA