



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

0370/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 16/9/2025



檔案編號 Processo N.º : 2017A016

地段位置：中街 3-5 號—氹仔

Localização : Rua do Meio n.ºs 3-5 – 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	62 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): 2017A016 日期(Data): 28/7/2021	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.º11/2013 – “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

0370/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	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為 3.0 米(A 地塊不適用)。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 3,0 m (Não se aplica na Parcela A).	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. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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. A 地塊： Parcela A: 保留建築物面向中街的臨街立 面及屋頂特徵，不得增加高度。 Edifício com fachada e características da cobertura (enfrentada à Rua do Meio) a preservar, sem aumento de cércea. 2. B 地塊： Parcela B: 樓宇最大許可高度(包括天面上 所有設施)：3 米。 Altura máxima permitida do edifício(incluindo todos os equipamentos acima da	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

0370/PCU/2025

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			cobertura) : 3m. 3. C 地塊 : Parcela C: 3.1. 屋脊線的最高海拔高度不得超過中街7號的屋脊線。 A cota altimétrica máxima da linha da cumeeira não pode ser superior a cota altimétrica da linha da cumeeira com o edifício adjacente sito na Rua de Meio nº7.	
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 Reformulações do terreno	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.
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(A 地塊不適用)。 Não se admite a área em ocupação vertical (Não se aplica na Parcela A).	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. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
	8.2.	凸出物 Saliência	不許建造凸出物(A 地塊不適用)。 Não se admite a construção de saliências (Não se aplica na Parcela A). 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada.	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. 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

0370/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

				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，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 22°e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura 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 cobertura plana acessível não pode exceder 25% da área coberta. 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 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（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	(見規劃條件圖 5/5)	根據現有公共下水道圖則記錄。



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

0370/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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	1. 承批人須提交方案，詳細闡述如何解決西北面樓宇的出入口問題，並須聽取文化局的意見。 O concessionário deve apresentar um projecto em que explique detalhadamente a questão da resolução do acesso ao edifício a noroeste e deverá ser ouvido o parecer do IC. 2. 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.	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. 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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於2025年7月1日簽署之第0700/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício nº 0700/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pela Presidente do Instituto Cultural em 1 de Julho de 2025) A 地塊 / Parcela A : - 保留建築物面向中街的臨街立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Edifício com fachada e características cobertura	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

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

0370/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/7

			(enfrentada à Rua do Meio) a preservar, sem aumento de cércea. B 地塊 / Parcela B : - 保留現有圍牆 ; Manutenção do muro existente; - 樓宇最大許可高度 (包括天面上所有設施) : 3 米。 Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos acima da cobertura) : 3m. C 地塊 / Parcela C : - 屋脊線的最高海拔高度不得超過中街 7 號的屋脊線 ; A cota altimétrica máxima da linha da cumeeira não pode ser superior à cota altimétrica da linha da cumeeira com o edifício adjacente sito na Rua de Meio nº 7; - 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; - 須與位於中街 1 號及 7 號的建築相協調。 O edifício deve estar em harmonia com a tipologia dos edifícios da Rua de Meio nos 1 e 7.	
--	--	--	---	--



區域 ZONA	氹仔 Taipa	檔案編號 PROCESSO N.º	2017A016
位 置 LOCALIZAÇÃO	中街3-5號 Rua do Meio n.º 3-5		

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT		28/07/2021
----------------------------------	--	------------

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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



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

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



區域 ZONA	氹仔 Taipa	檔案編號 PROCESSO N.º	2017A016
位 置 LOCALIZAÇÃO	中街3-5號 Rua do Meio n.º 3-5		

土地工務運輸局
D S S O P T

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

28/07/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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.º11/2013 «Lei de Salvaguarda do Património Cultural»



用途:非工業。
Finalidades: 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
中街	3.0米(A地塊不適用)	不允許(A地塊不適用)	不允許(A地塊不適用)

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Rua do Meio	3,0 m (Não se aplica na Parcela A)	Não se admite (Não se aplica na Parcela A)	Não se admite (Não se aplica na Parcela A)

樓宇最大許可高度:
Altura máxima permitida do edifício:

A地塊:
Parcela A:

- 保留建築物面向中街的臨街立面及屋頂,不得增加高度。
Edifício com fachada e cobertura (enfrentada à Rua do Meio) a preservar, sem aumento de cerca.

B地塊:
Parcela B:

- 樓宇最大許可高度(包括天面上所有設施):3米。
Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos acima da cobertura): 3m.

C地塊:
Parcela 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.
- 屋脊線的最高海拔高度不得超過中街7號的屋脊線。
A cota altimétrica máxima da linha da cumeeira não pode ser superior a cota altimétrica da linha da cumeeira com o edifício adjacente sito na Rua de Meio n.º 7.

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.

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

區域 ZONA	氹仔 Taipa	檔案編號 PROCESSO N.º	2017A016
位 置 LOCALIZAÇÃO	中街3-5號 Rua do Meio n.º 3-5		

土地工務運輸局
D S S O P T

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

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT		28 07 2021
----------------------------------	---	------------

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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).

承批人須提交方案,詳細闡述如何解決西北面樓宇的出入口問題,並須聽取文化局的意見。
O concessionário deve apresentar um projecto em que explique detalhadamente a questão da resolução do acesso ao edifício a noroeste e deverá ser ouvido o parecer da IC.

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.

由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於2021年2月26日簽署之第0154/IC-DEPROJ/OFI/2021號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(Ofício n.º 0154/IC-DEPROJ/OFI/2021 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 26 de Fevereiro de 2021).

A 地塊:
Parcela A:

- 保留建築物面向中街的臨街立面及屋頂,不得增加高度。
Edifício com fachada e cobertura (enfrentada à Rua do Meio) a preservar, sem aumento de cércea.

B 地塊:
Parcela B:

- 保留現有圍牆;
Manutenção do muro existente;
- 樓宇最大許可高度(包括天面上所有設施):3米。
Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos acima da cobertura): 3m.

C 地塊:
Parcela C:

- 屋脊線的最高海拔高度不得超過中街7號的屋脊線;
A cota altimétrica máxima da linha da cumeeira não pode ser superior à cota altimétrica da linha da cumeeira com o edifício adjacente sito na Rua de Meio n.º 7;
- 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建築佔地面積的25%;
Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22º e revestida de telha chinesa, ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura;
- 限制材料的使用:立面採用粉刷牆面及木或有色金屬門窗;
Restrição de materiais: utilização de reboco pintado e caixilharias de madeira ou alumínio lacado;
- 須與位於中街1號及7號的建築相協調。
O edifício deve estar em harmonia com a tipologia dos edifícios da Rua de Meio n.ºs 1 e 7.

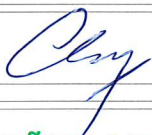


土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域 ZONA	氹仔 Taipa	檔案編號 PROCESSO N.º	2017A016
位 置 LOCALIZAÇÃO	中街3-5號 Rua do Meio n.º 3-5		

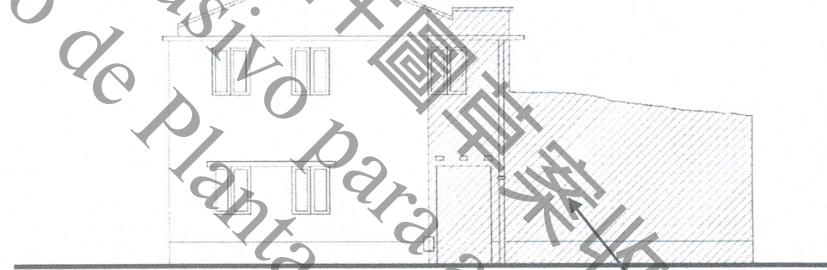
土地工務運輸局
D S S O P T

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

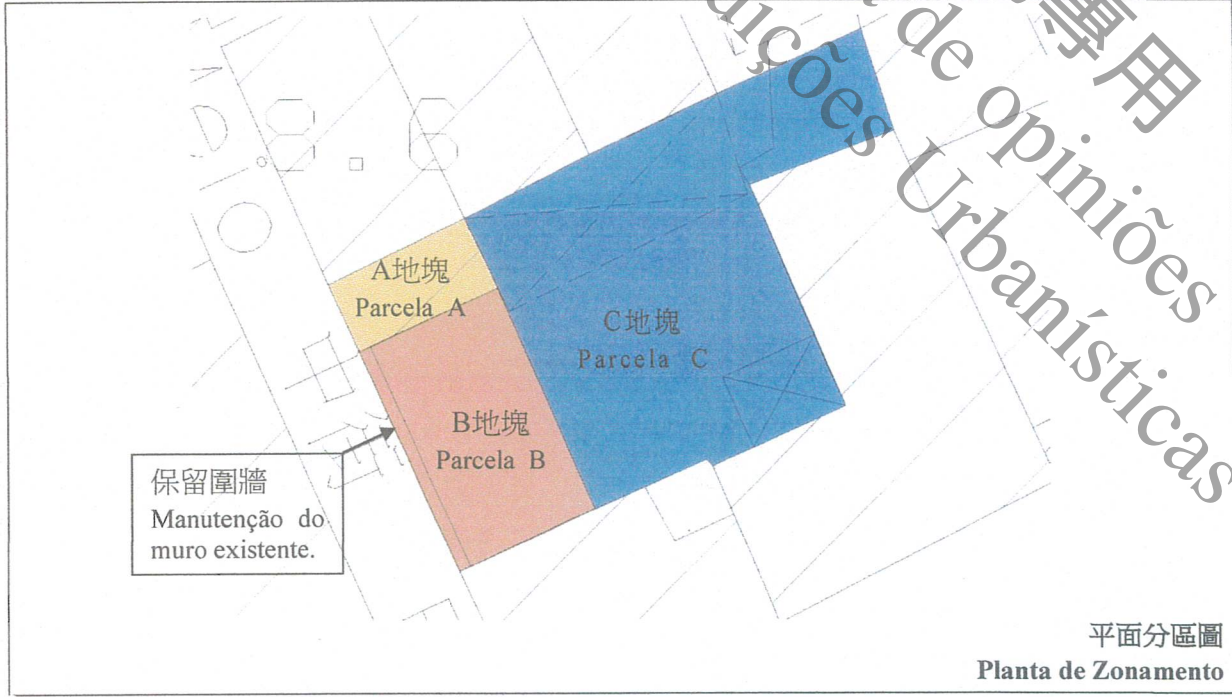
土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT		28/07/2021
規劃條件		CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5



分區圖 3-5號沿中街的立面範圍
Condições de construção para as diferentes parcelas



3-5號沿中街的立面範圍
Limites da fachada do edifício sito na Rua do Meio, N.ºs 3-5



平面分區圖
Planta de Zonamento

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

區域 ZONA 氹仔 Taipa
檔案編號 PROCESSO N.º 2017A016
位置 LOCALIZAÇÃO 中街3-5號
Rua do Meio n.º 3-5

土地工務運輸局
DSSOPT

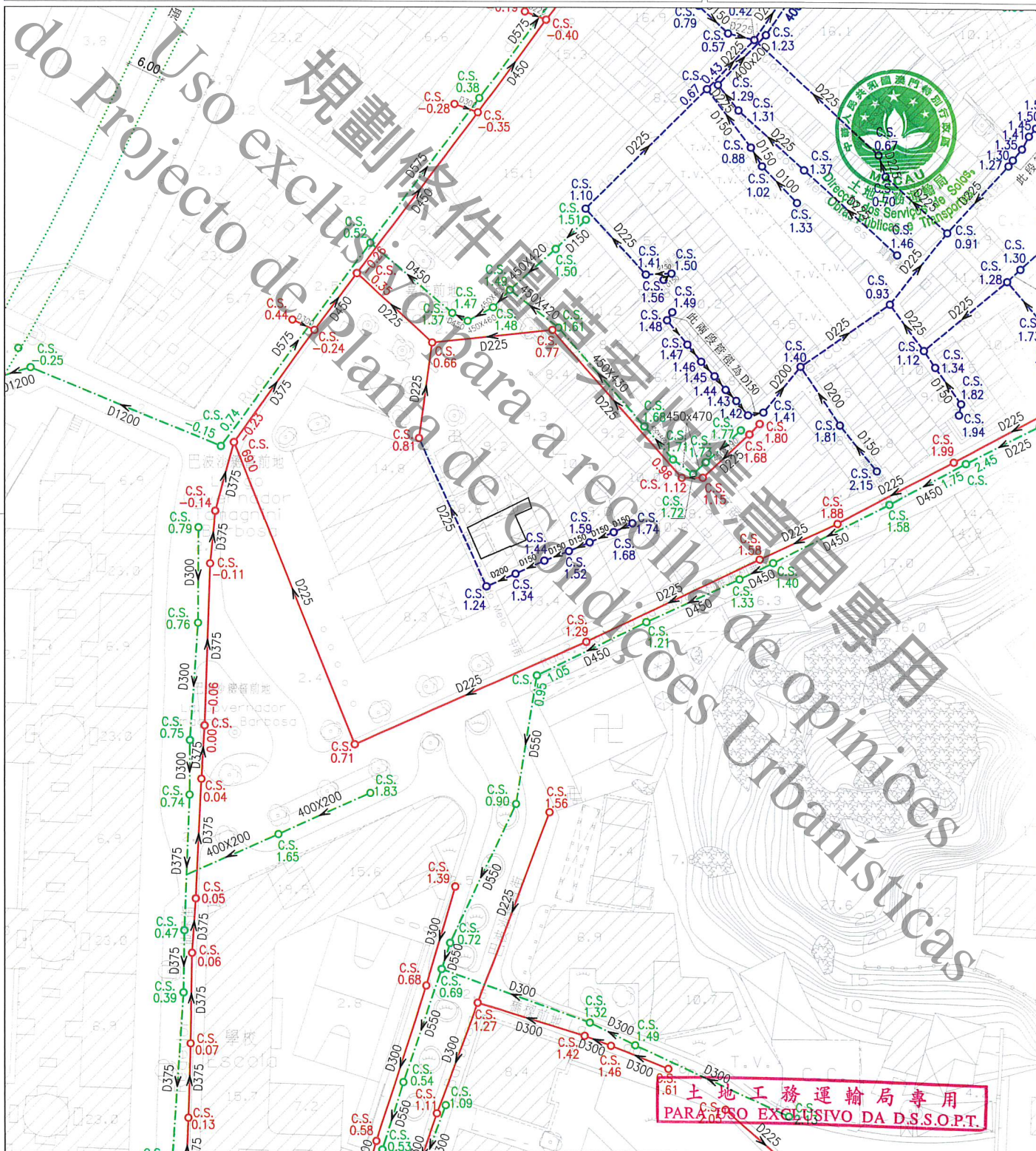
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

28/07/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5



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 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