

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0407/DPU/2025

檔案編號 PROCESSO N.º 95A030

位 置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路 18-18A 號

Estrada da Penha n.ºs 18-18A

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*lab* 11 / 11 / 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

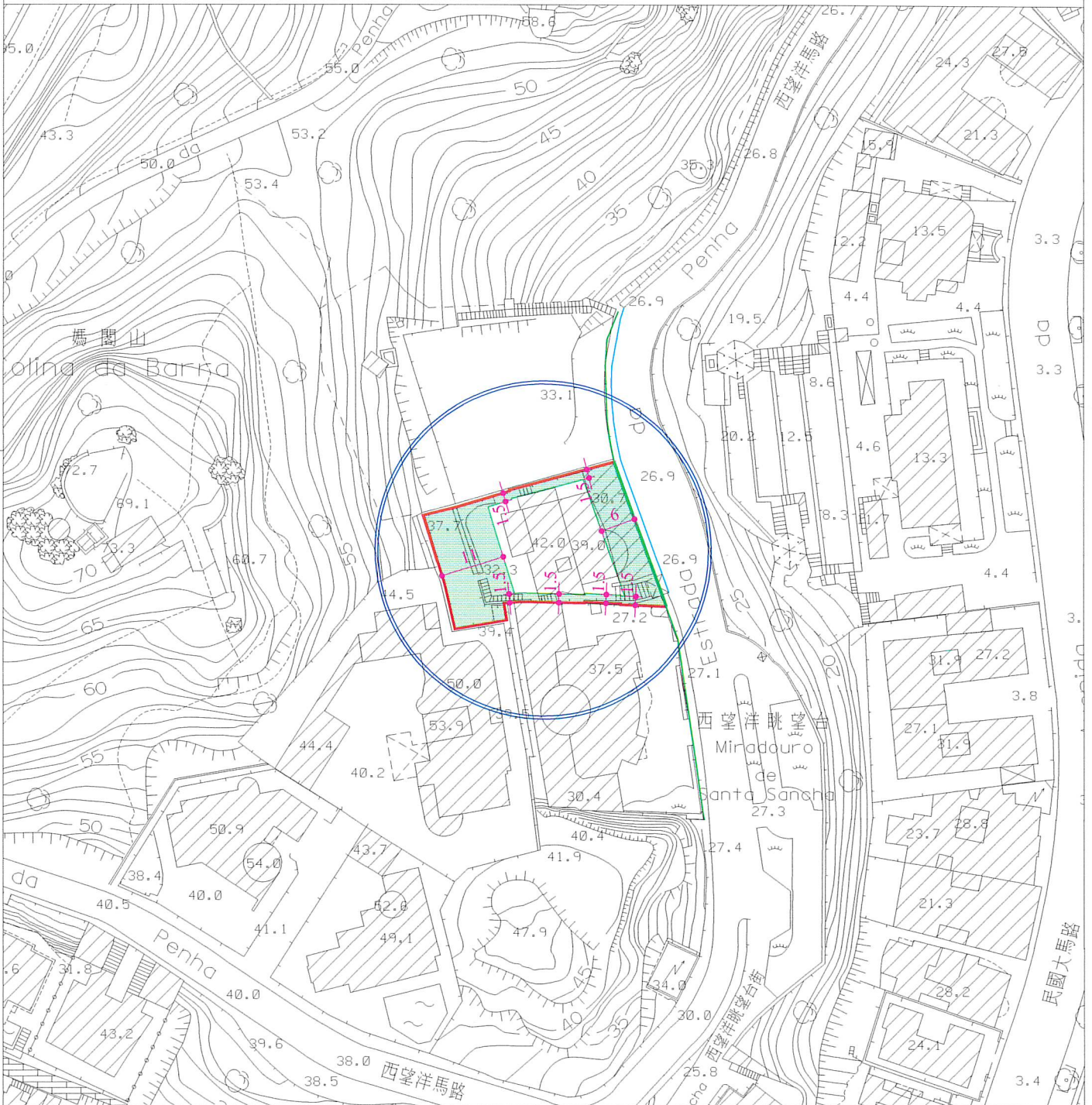
# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

## 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  
— 計劃之公共街道 Via pública projectada



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0407/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 95A030

位 置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路 18-18A 號  
Estrada da Penha n.ºs 18-18A

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU *lab* 11/11/2025

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

草 案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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：H1 類居住用地（獨立別墅）。

Finalidade: Solos de uso habitacional H1 (Moradia 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
西望洋馬路	10.5 米	不允許	10.5 米

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
Estrada da Penha	10,5 m	Não se admite	10,5 m

樓宇最大許可高度：建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.0 米（最多三層）。

Altura máxima permitida do edifício: Construção com a altura máxima de 9,0 m a partir da cota de soleira ( máximo de 3 pisos ).

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：30%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : 30%.

允許在別墅座地範圍內開挖一層地庫。

É permitida a escavação para a construção de um piso em cave no interior do lote onde se situa a vivenda.

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.

申請人須負責該地段內及地段地界以外 30 公尺範圍內必要之斜坡穩固工程之設計及施工。

O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro deste lote e num perímetro de 30m fora do limite do lote.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0407/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 95A030

位 置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路 18-18A 號  
Estrada da Penha n.ºs 18-18A

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU *nlab* 11 / 11 / 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署及環境保護局的意見。  
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA.

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.

圖例：  
LEGENDAS：

 綠化和景觀處理範圍。  
Área verde e tratamento paisagístico.

由文化局訂定之建築條件：  
(文化局代局長於 2025 年 6 月 26 日簽署之第 0692/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。  
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:  
(Ofício n.º 0692/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente Subs<sup>t</sup>º do Instituto Cultural em 26 de Junho de 2025.)

- 最大許可覆蓋率為 30% ;
- IOS Máximo Permitido: 30%;
- 建築高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9.00 米 (最多三層) ;
- Construção com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira ( máximo de 3 pisos );
- 地段內需預留綠化空間，且建築外觀設計須與周邊綠化環境相協調。
- Deve-se reservar uma área na propriedade para espaço verde e a tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com o espaço verde envolvente.

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0407/DPU/2025

檔案編號 PROCESSO N.º 95A030

位置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路 18-18A 號

Estrada da Penha n.ºs 18-18A

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU

*Handwritten signature and date: 11/11/2025*

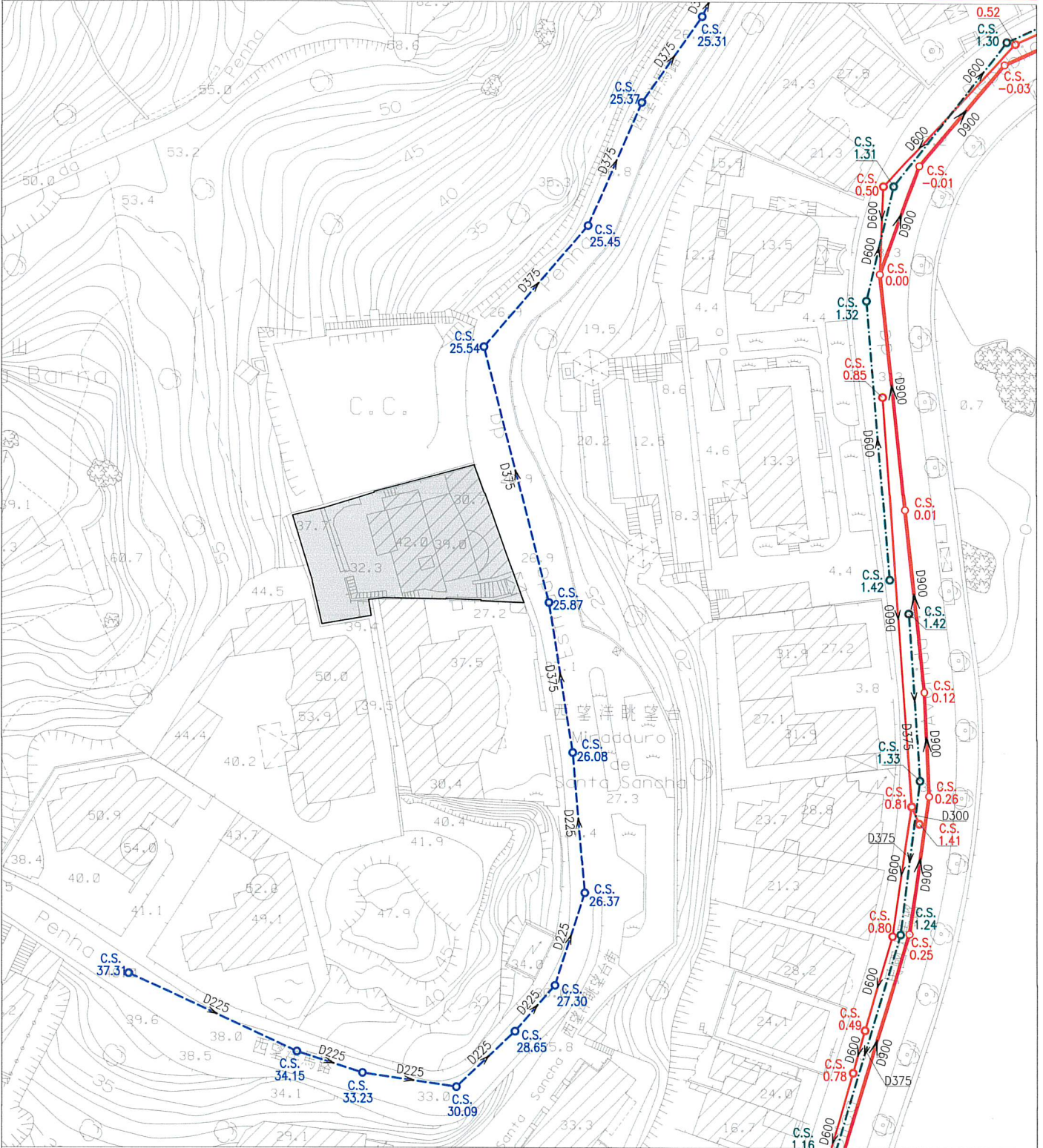
土地工務局 DSSCU

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 4/4

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 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	<b>C.S.</b> 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA