



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

0424/PCU/2025
1/5

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



15/10/2025



檔案編號 Processo N.º : 90A191

地段位置：亞婆井前地 27 號及亞婆井街 1 號— 澳門

Localização : Largo do Lilau nº27 e Rua do Lilau nº1- 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	730m 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) : 90A191 日期(Data) : 01/09/2014	
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

0424/PCU/2025
2/5

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：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。 Finalidade: 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： · 亞婆井街：3.6 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua do Lilau: 3,6m	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： <u>區塊 A：</u> - 須保留建築物立面及屋頂特徵，不得增加高度。 <u>區塊 B：</u> - 維持場地開敞空間特徵 Altura máxima permitida do edifício： <u>Parcela A：</u> - Preservação integral de todas as fachadas e das características da cobertura do edifício, semaumento de cércea. <u>Parcela B：</u> - Preservação das características do espaço livre.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可土地覆蓋率：無限制 Índice de ocupação do solo máximo permitido：Sem restrições.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0424/PCU/2025

3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7	----	土地重整 Reformações 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 Ocupação vertical	不適用 Não se aplica	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	凸出物 Saliências	不適用 Não se aplica	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.
	8.3	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；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.	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.
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。	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislação



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

0424/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/5

			Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como das 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 08 月 01 日簽署之第 0818/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0818/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 01 de Agosto de 2025). <u>區塊 A (Parcela A) :</u> - 須保留建築物立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Preservação integral de todas as fachadas e das características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea. <u>區塊 B (Parcela B) :</u> - 維持場地開敞空間特徵。 Preservação das características do espaço livre. - 保留現有圍牆。 Manutenção do muro existente. - 保留現有樹木。 Manutenção das árvores existentes.	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

Handwritten signature

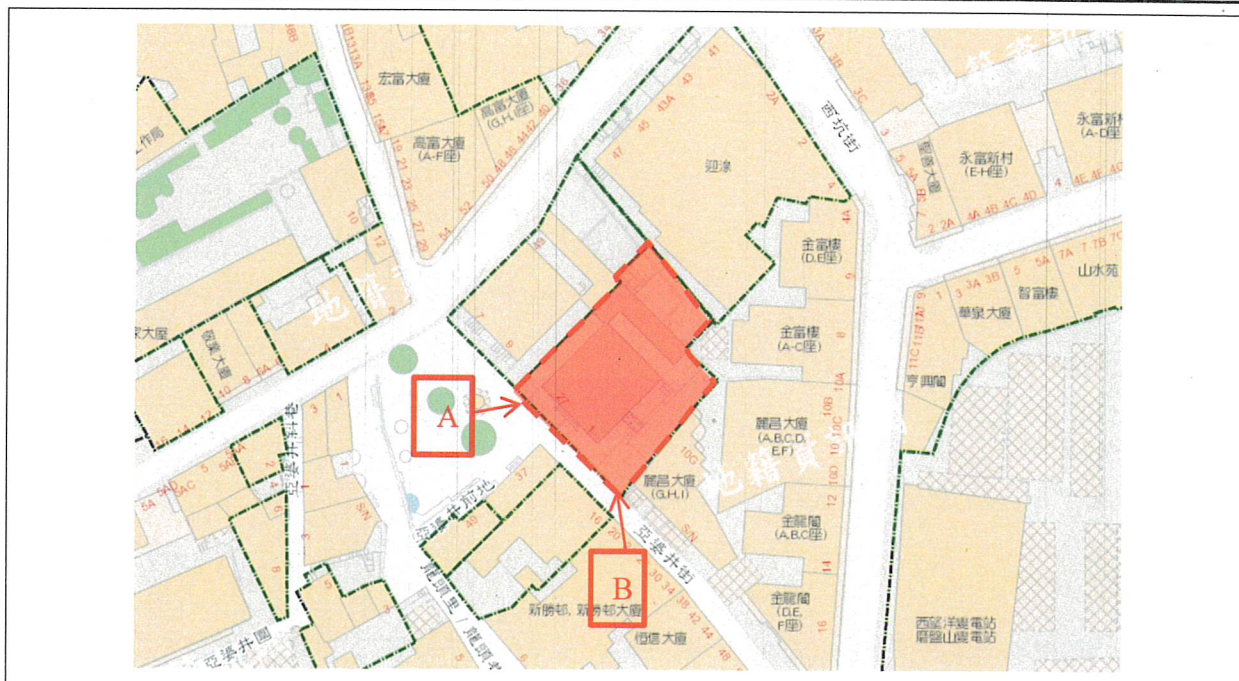
規劃條件圖草案說明

0424/PCU/2025
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

27/08/2025



A



B



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 90A191

位置
LOCALIZAÇÃO 亞婆井前地27號及亞婆井街1號

Largo do Lilau N.º 27 e Rua do Lilau N.º 1

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

1 SEP 2014

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

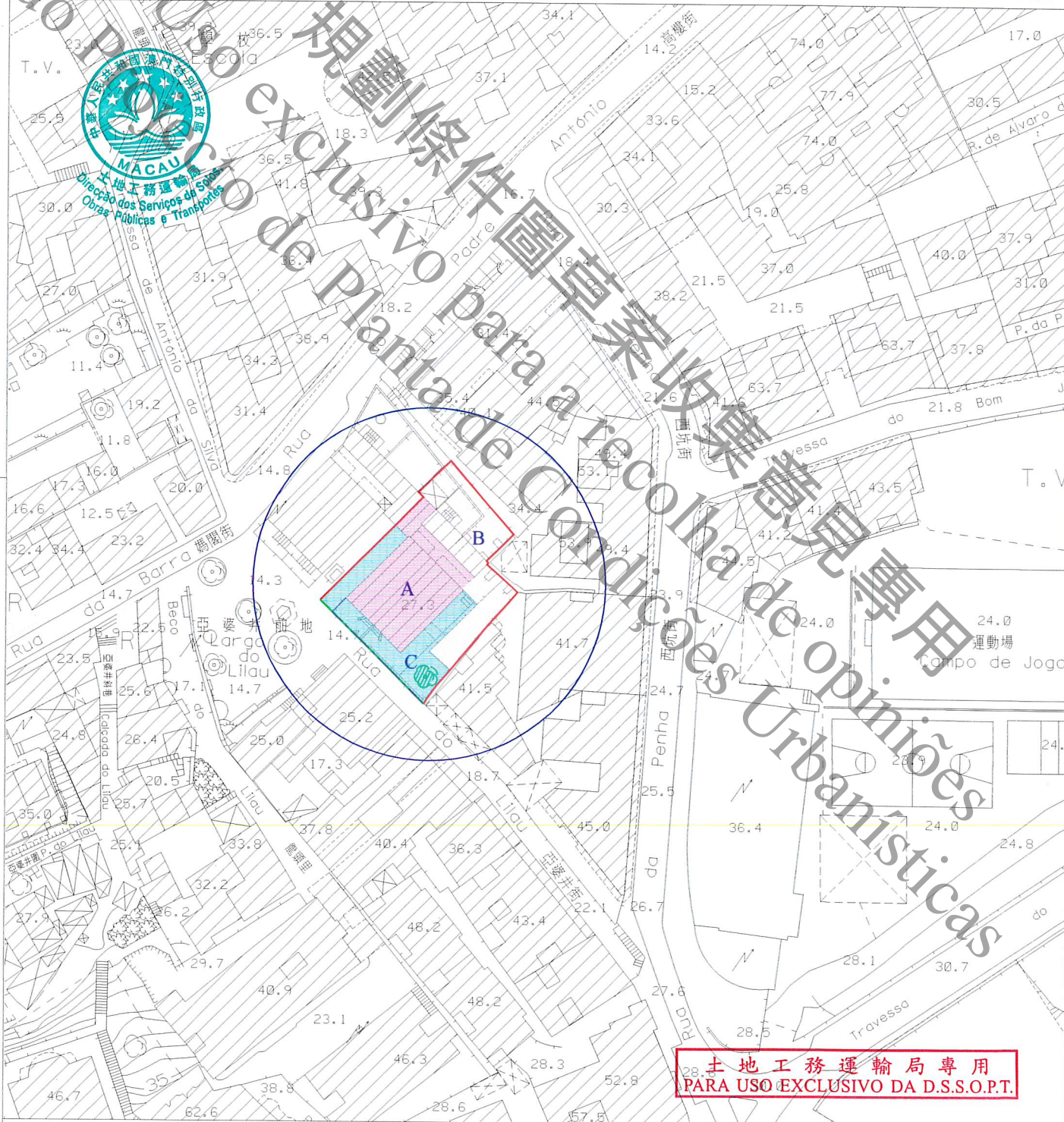
土地工務運輸局
DSSOPT

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
— 將來地界 Limite futuro do terreno



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 90A191

位置
LOCALIZAÇÃO 亞婆井前地27號及亞婆井街1號

Largo do Lilau N.º 27 e Rua do Lilau N.º 1

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

- 1/SEP 2014

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.º12/2013



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 é titulado pela Lei n.º11/2013
《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
亞婆井街	3.6米	不適用	不適用

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da ocupação vertical e da saliência, as larguras das vias são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	Ocupação vertical	Saliência
Rua do Lilau	3,6m	Não se aplica	Não se aplica

樓宇最大許可高度：

- 地塊A：建築物須保留立面，不得增加高度。
- 地塊B：屋面板標高最高至海拔31.90米。
- 地塊C：非建築用地。

Altura máxima permitida do edifício:

- Parcela A: Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea.
- Parcela B: Cota altimétrica máxima da laje de cobertura 31.90m N.M.M.
- Parcela C: Zona 'non aedificandi'.

最大許可地積比率：

- 地塊A：無限制。
- 地塊B：無限制。
- 地塊C：非建築用地。

Índice de utilização do solo máximo permitido:

- Parcela A: Sem restrições.
- Parcela B: Sem restrições.
- Parcela C: Zona 'non aedificandi'.

最大許可覆蓋率：

- 地塊A：無限制。
- 地塊B：無限制。
- 地塊C：非建築用地。

Índice de ocupação do solo máximo permitido:

- Parcela A: Sem restrições.
- Parcela B: Sem restrições.
- Parcela C: Zona 'non aedificandi'.

建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。

O edifício deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado e formas de evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada que confronta com a via).

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 das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

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

245

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 90A191

位置
LOCALIZAÇÃO 亞婆井前地 27 號及亞婆井街 1 號

Largo do Lilau N.º 27 e Rua do Lilau N.º 1

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

- / 1 SEP / 2014

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:

(文化局局長於 2014 年 2 月 27 日簽署之第 4.1.0804/DPC/0176 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL:

(Ofício n.o 4.1.0804/DPC/0176 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 27 de Fevereiro de 2014.)



地塊 A: 建築物須保留立面, 不得增加高度。

Parcela A: Edifício com fachada a preservar sem aumento de cerca.



地塊 B:

Parcela B:

- 按《都市建築總章程》建築。

Construção segundo o R.G.C.U.

- 屋面板標高最高至海拔 31.90 米。

Cota altimétrica máxima da laje de cobertura 31.90m N.M.M.

- 限制材料的使用: 立面採用粉刷牆面及木製或有色金屬製門窗。

Restrição de materiais: Utilização de reboco pintado e caixilharias de madeira ou alumínio lacado.



地塊 C: 非建築用地。

Parcela C: Zona “non aedificandi”.



保留現有圍牆。

Manutenção do muro existente.



保留現有樹木。

Manutenção das árvores existentes.

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 90A191

位 置
LOCALIZAÇÃO 亞婆井前地27號及亞婆井街1號

Largo do Lilau N.º 27 e Rua do Lilau N.º 1

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

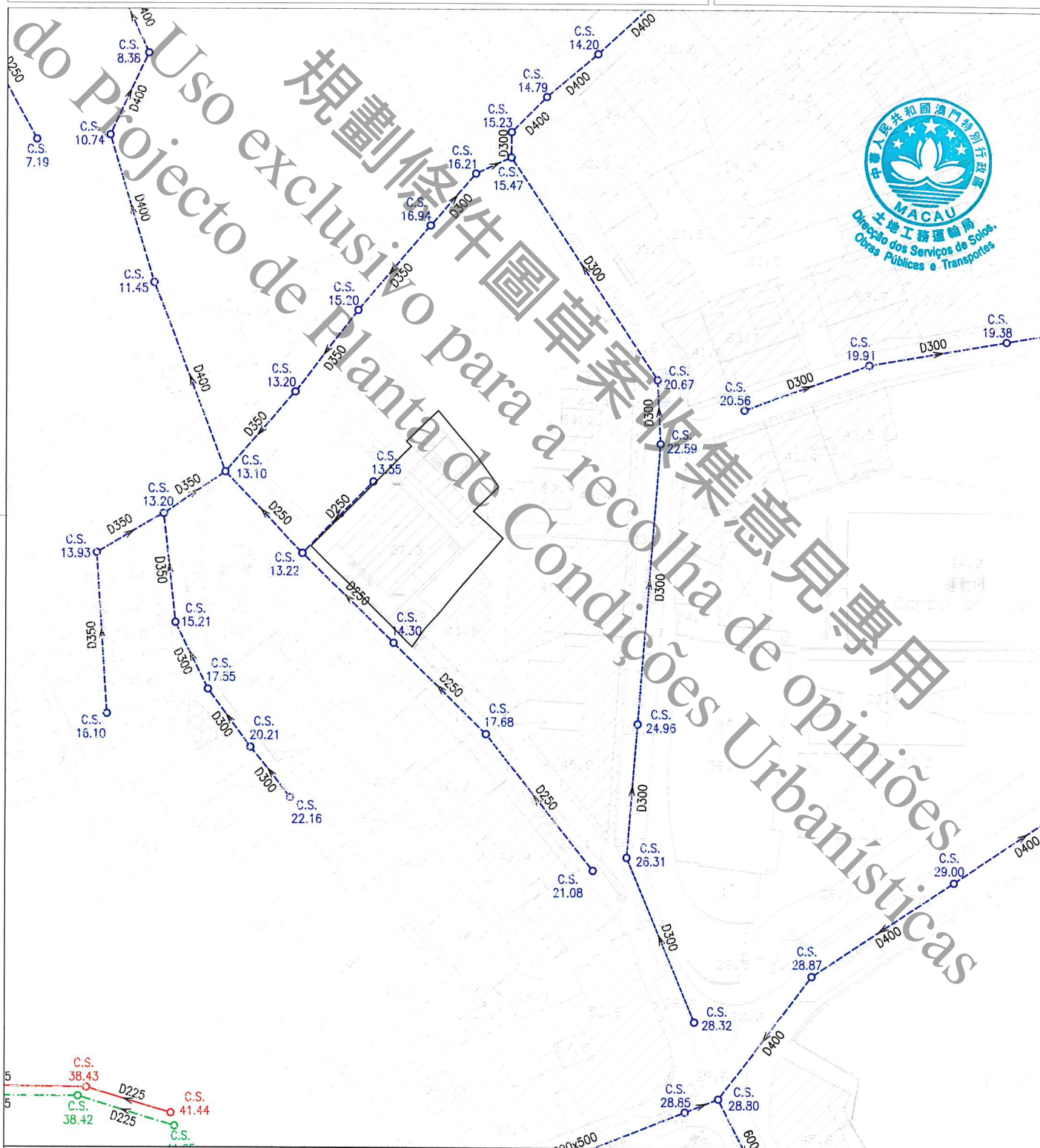
- 1 SEP /2014

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.º12/2013



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
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

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