



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

0666/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/6

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 26/12 2026



檔案編號 Processo N.º : 2024A005

地段位置：聚龍街 244-248 號，L 座 - 氹仔

Localização : Rua de Choi Long n.ºs 244 -248, Moradia L – 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	242 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 28/2016 號運輸工務司司長批示 Despacho do STOP n.º 28/2016	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
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



規劃條件圖草案說明

0666/PCU/2025
2/6

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	H1 類居住用地(獨立別墅) 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 為 10.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 10,0 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.
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：海拔 14.5 米 Altura máxima permitida do edifício: 14,5mN.M.M.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：1.8 Índice de utilização do solo máximo permitido: 1.8	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：73% Índice de ocupação do solo máximo permitido: 73%	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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	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 e revestida	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引 第 15 點。 Nos termos do n.º 15da Circular n.º 01/DSSOPT/2009



規劃條件圖草案說明

0666/PCU/2025
 3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área da cobertura, não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área da cobertura plana acessível não pode exceder 25% da área da cobertura.	
	8.2	垂直佔用 Ocupação vertical	不允許垂直佔用 Nao e permitida ocupação vertical;	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬為 10.0 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 10,0 m.	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.
	8.4	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；如安裝在臨街立面上，應作遮擋。 Instalacao de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificacoes deve prever solucoes para captar a agua produzida e impedir o gotejamento na via publica, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via;	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	綠化和景觀處理範圍。(圖例) Área verde e tratamento paisagístico.(legenda)	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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.



規劃條件圖草案說明

0666/PCU/2025
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	9.1	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責該地段地界以外 30 公尺範圍內斜坡穩固工程之設計及施工，以及在地界範圍內建造必要之擋土牆。 O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras de estabilização dos taludes num perímetro de 30m fora do limite do terreno, assim como pela construção dos muros de suporte necessários dentro dos limites do lote.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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 como das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	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

[Handwritten mark]

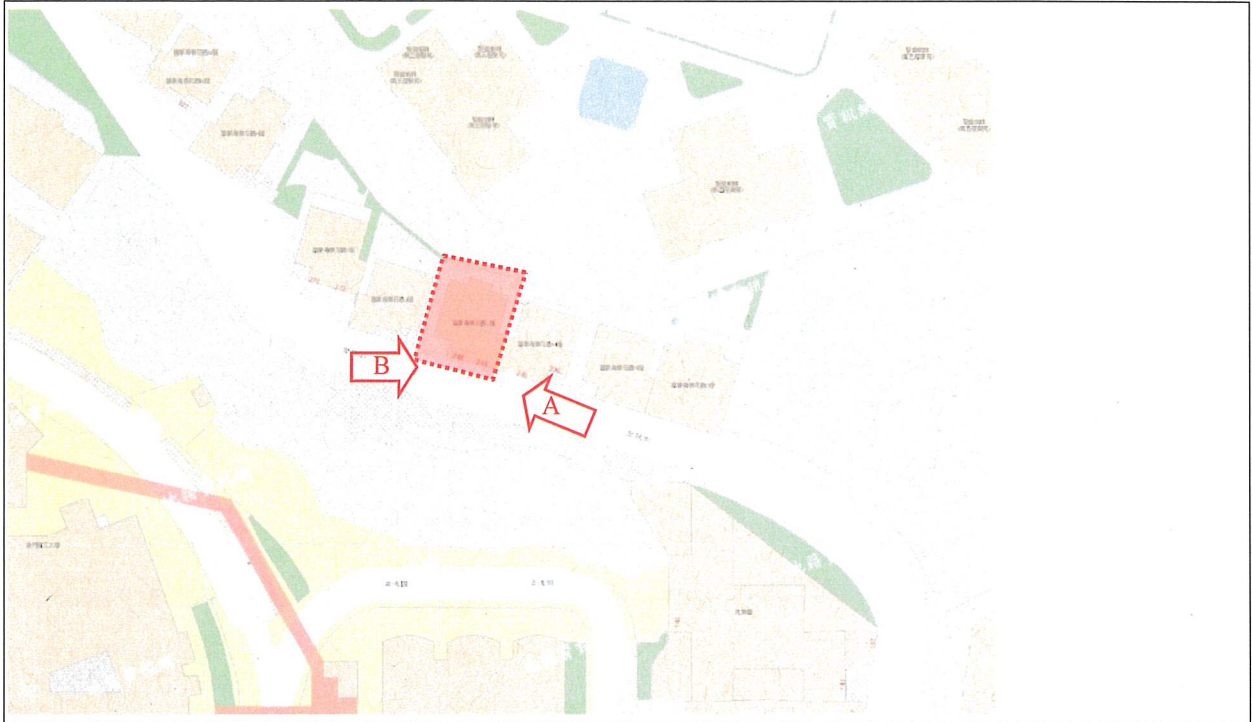
規劃條件圖草案說明

0666/PCU/2025
 5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

09/06/2025



A.



⊕ 100% 環保再造紙 · Papel reciclado

[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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0666/PCU/2025
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

Handwritten signature