



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


0577/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


9/11/2026



檔案編號 Processo N.º : 2001A010

地段位置：位於鄰近連安圍之土地 - 澳門

Localização : Terreno junto ao Pátio da Pomba - 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	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) : 2001A010 日期(Data): 19/10/2023	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	有 (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	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

0577/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	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	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.
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： · 連安後巷：6.0 米 · 連安圍：5.7 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Travessa de D.Quixote: 6,0m · Pátio da Pomba: 5,7m	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. 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：海拔 26.8 米(至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício : 26,8 mNMM (até à esteira da cobertura). 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.	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. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC .
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.



規劃條件圖草案說明

0577/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

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. 62 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. 62.3 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		土地讓與之面積：8.5 m ² Área do terreno a ceder: 8,5 m 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		53.8 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 acima referidos)
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，該坡屋頂須斜向沿街立面的方向。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 na direcção da via pública e revestimento de telha chinesa. Sendo permitido uma coberta plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área coberta,	參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0577/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

			não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área coberta plana acessível não pode exceder 25% da área coberta.	
8.2	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. 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	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 連安後巷：6.0 米 · 連安圍：5.7 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes： · Travessa de D.Quixote：6,0m · Pátio da Pomba：5,7m	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. 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.	
8.4	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；不可安裝於臨街立面上。 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, não podendo ser instalados nas fachadas confrontadas com a via.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	圖例：維持場地開敞空間特徵。 LEGENDA：Preservação das características do espaço livre.	參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC .	
8.6	建築材料 Materiais de construção	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.	參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC .	



規劃條件圖草案說明

0577/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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	<p>1. 建築設計須與毗鄰的被評定不動產相協調。 A concepção do edifício deve estar em harmonia com o edifício adjacente, o qual está classificado como bem imóvel.</p> <p>2. 須採取措施確保緊鄰的被評定的不動產之完整性及安全性。 Devem-se tomar medidas adequadas para garantir a integridade e segurança dos bens imóveis classificados envolventes.</p> <p>3. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC.</p> <p>4. 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</p>	<p>1. 1.+2. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC .</p> <p>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.</p> <p>3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>



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

0577/PCU/2025
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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	沒有 Não tem	沒有 Não tem

Handwritten signature



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

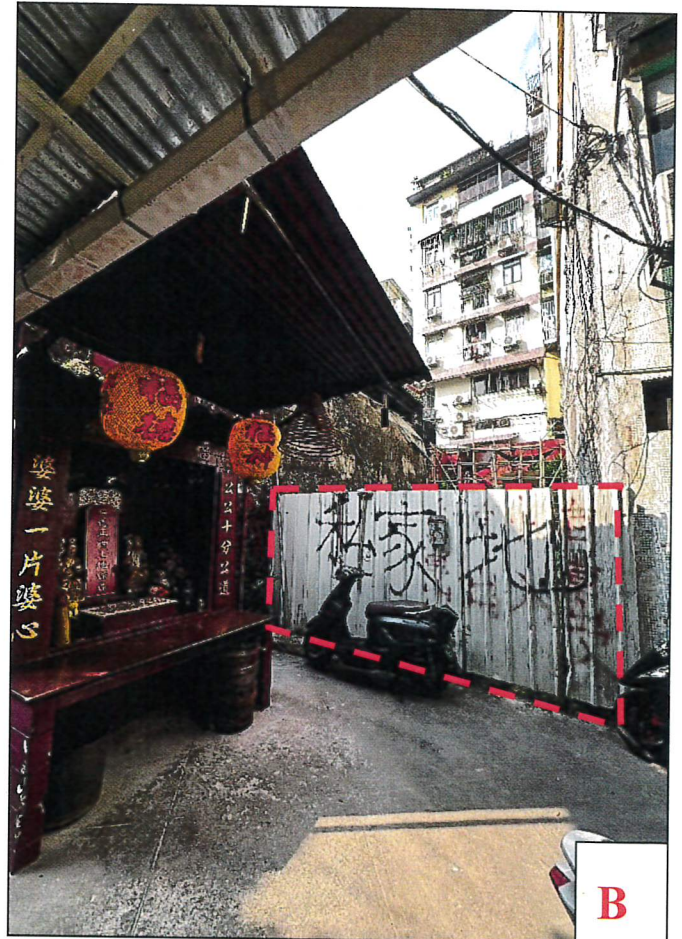
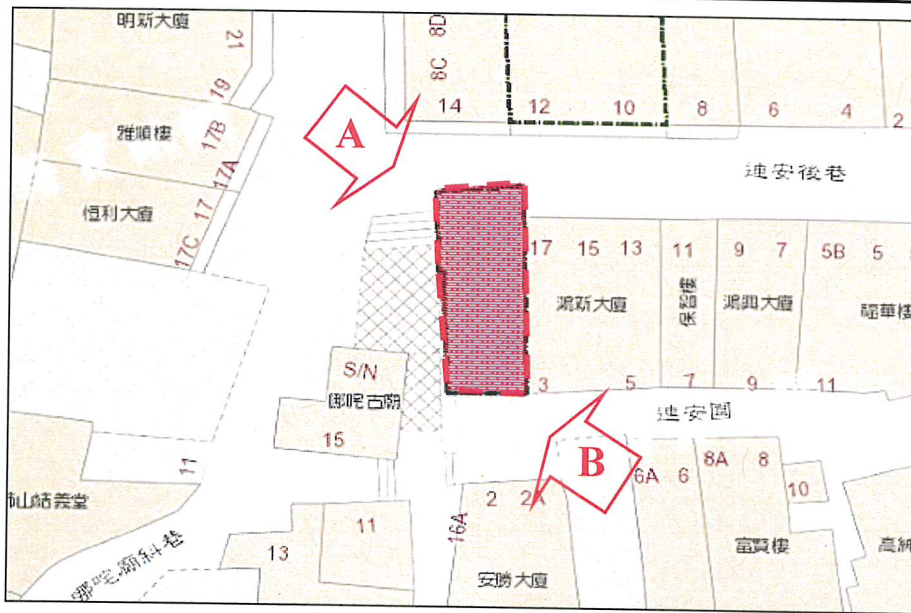
規劃條件圖草案說明

0577/PCU/2025
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(09/11/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten mark

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2001A010

土地工務局 DSSCU



位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連安圍之土地

Terreno junto ao Pátio da Pomba

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU



19 10 2023

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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



土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

- 圖例: LEGENDA:
- 街道準線 Alinhamento
 - - - 原有地界 Limite actual do terreno
 - 將來地界 Limite futuro do terreno
 - ⊗ 參考點 Ponto de referência



DSSCU
00100019744861

21 201/23

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2001A010

土地工務局
DSSCU

153

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連安圍之土地

Terreno junto ao Pátio da Pomba

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

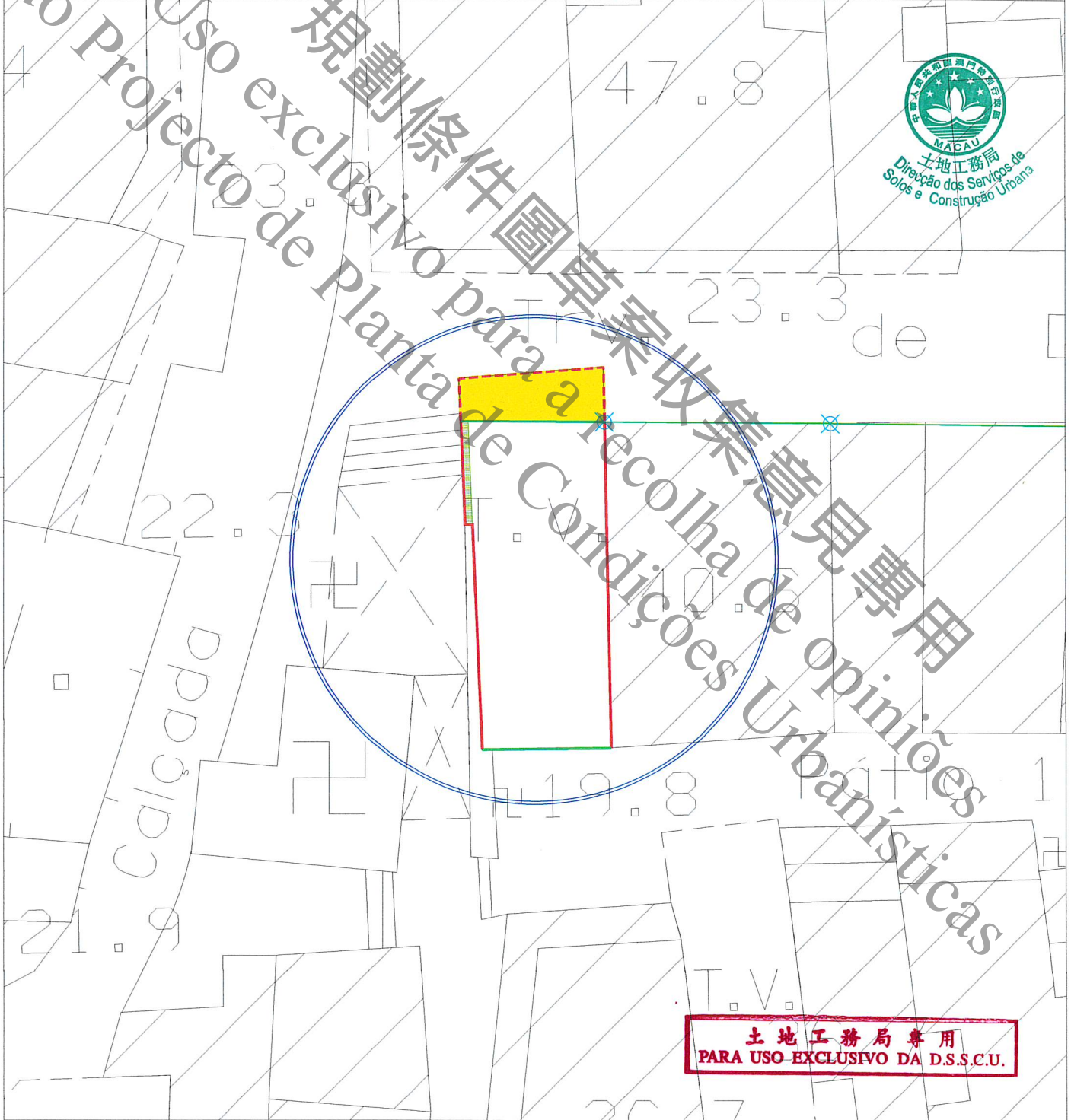
土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 10 2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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 1:200



土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

- 圖例:
LEGENDA:
- 街道準線 Alinhamento
 - - - 原有地界 Limite actual do terreno
 - 將來地界 Limite futuro do terreno
 - ⊗ 參考點 Ponto de referência



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2001A010

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連安圍之土地

Terreno junto ao Pátio da Pomba

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

19 10 2023

土地工務局 DSSCU

157

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 3/5

根據 2008 年 4 月 11 日第 83/2008 號行政長官批示，
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
Este terreno insere-se na zona de imediações do Farol da Guia aprovadas por
despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008

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。

Finalidades : Solos de uso habitacional H2 / Solos de uso comercial C1 / Solos de uso comercial C2 /

Solos de uso turístico e de diversões TD1.

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
連安後巷	6.0 米	不允許	6.0 米
連安圍	5.7 米	不允許	5.7 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
Travessa de D. Quixote	6,0 m	Não se admite	6,0 m
Pátio da Pomba	5,7 m	Não se admite	5,7 m

樓宇最大許可高度：海拔 26.8 米（至屋簷）。

Altura máxima permitida do edifício: 26,8 mNMM (até à esteira da cobertura).

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.

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.

強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，該坡屋頂須斜向沿街立面的方向；同時允許於連安圍一則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 25%。

Adopção obrigatória de cobertura inclinada a direção da via publica e revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa na parte em frente do Pátio da Pomba, 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.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2001A010

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連安圍之土地

Terreno junto ao Pátio da Pomba

土地工務局
D S S C U

153

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19/10/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5



建築設計須與毗鄰的被評定不動產相協調。

A concepção do edifício deve estar em harmonia com o edifício adjacente, o qual está classificado como bem imóvel.

須採取措施確保緊鄰的被評定的不動產之完整性及安全性。

Devem-se tomar medidas adequadas para garantir a integridade e segurança dos bens imóveis classificados envolventes.

必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (não podem ser instalados na fachada que confronta com a via).

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura, deverá ser ouvido o parecer do 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：

LEGENDA :



此部分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.



維持場地開敞空間特徵。

Preservação das características do espaço livre.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

