



規劃條件圖草案說明

0186/PCU/2026
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


3/6/2026



檔案編號 Processo N.º : 2006A100

地段位置：七潭公路 415-501 號 - 氹仔

Localização : Estrada de Sete Tanques n.ºs 415 -501 – 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	2,841 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 135/SATOP/90 號運輸工務司司長批示 Despacho n.º 135/SATOP/90	
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) : 2006A100 日期(Data): 24/04/2019	
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	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

0186/PCU/2026
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 Solos de uso habitacional H1	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 11.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 11,0 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	20.5 米 20,5m	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	無限制 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	無限制 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	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	不允許垂直佔用 Nao e permitida ocupação vertical;	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬為 11.0 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 11,0 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.
8.3	冷氣機 Aparelhos de ar	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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0186/PCU/2026

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		condicionado	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 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;	
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.
	9.2	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.	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.
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. 保持現有地形。 Preservação da morfologia do solo. 2. 與山體保持協調，並採取適當的綠化措施，以維持該區的自然綠化氛圍。	1. 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. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos



規劃條件圖草案說明

0186/PCU/2026
 4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>Manter a harmonia com a colina e adoptar a medida adequada da arborização, no sentido de manter a atmosfera natural de arborização daquele bairro.</p> <p>3. 土地工務局在經適當說明理由的情況下，可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議 Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p>	<p>condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</p> <p>3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>4. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>5. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>
14	----	<p>文化局訂定之建築條件 Condiçõamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural</p>	<p>沒有 Não tem</p>	<p>沒有 Não tem</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

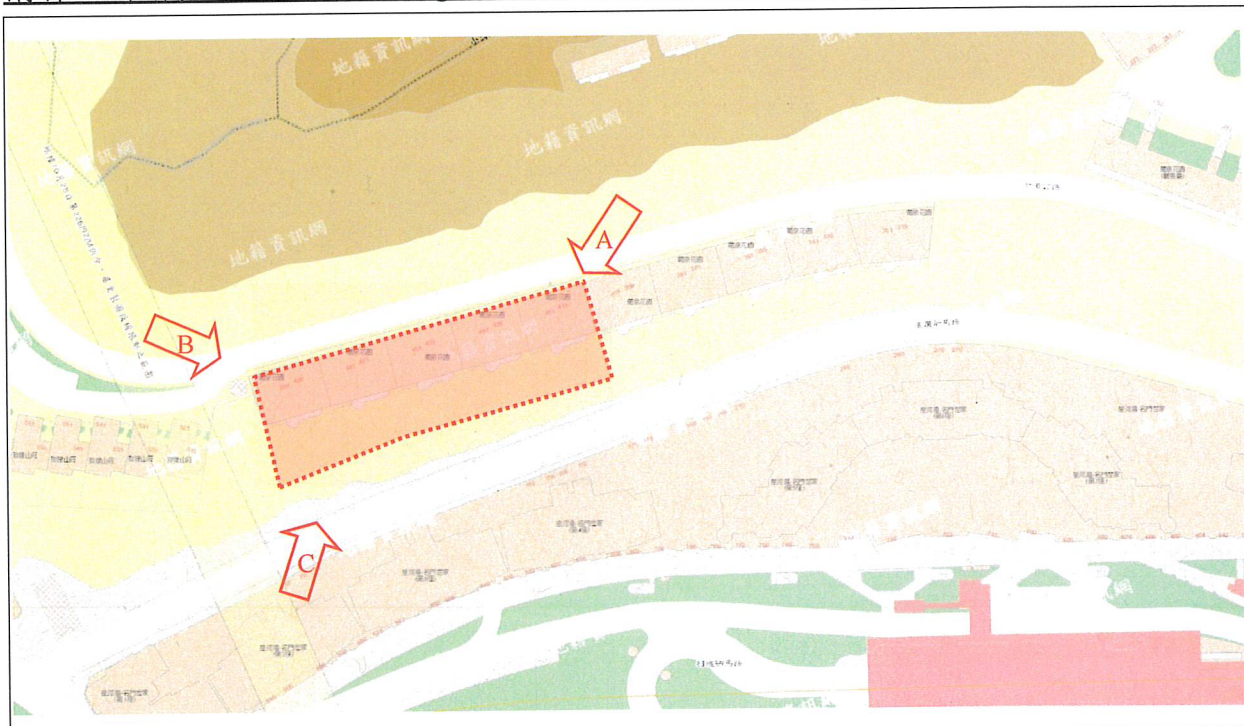
規劃條件圖草案說明

0186/PCU/2026
 5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

06/12/2025



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

規劃條件圖草案說明

0186/PCU/2026
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



C.



100% 環保再生紙 · Papel reciclado

Handwritten signature

區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 2006A100

土地工務運輸局
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 七潭公路 415-501 號

Estrada de Sete Tanques nº 415-501

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

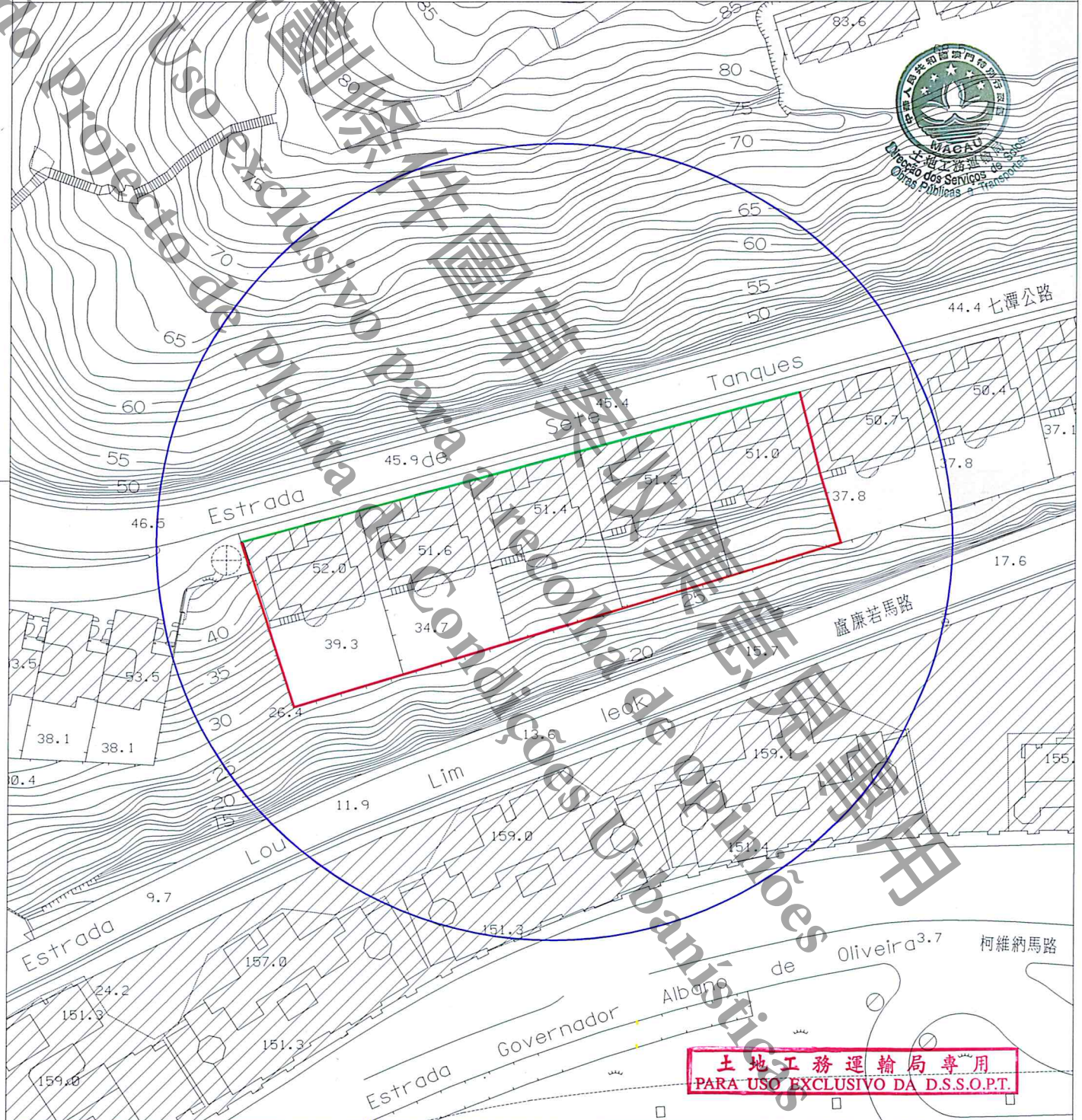
土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel 24 APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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 2006A100

位 置 LOCALIZAÇÃO 七潭公路 415-501 號

Estrada de Sete Tanques nº 415-501

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel 24 APR 2019

用途: 住宅。
Finalidade: Habitação.

樓宇最大許可高度: 海拔 70.0 米。
Altura máxima permitida do edifício: 70,0m NMM.

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第 88 條。
Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGPU.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
七潭公路	11.0 米	不允許	552 平方米

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada de Sete Tanques	11,0 m	Não se admite	552 m ²

最大許可地積比率: 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

裙樓頂層除作垂直交通外, 必須架空作綠化休憩區, 但塔樓底部可作住宅的共同設施, 如會所, 而露天部分必須作綠化設計, 植物種植面積不應少於露天面積的 50%。
O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

倘若不能符合下列任何一項條件, 在遞交工程計劃草案時, 須一併呈交“空氣流通的評估報告供相關部門審核:
Caso não possa respeitar uma das seguintes restrições, será necessário submeter o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos respectivos serviços públicos aquando da apresentação do anteprojecto:

- 每座塔樓之間的距離不少於塔樓高度之 1/6。
O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- 塔樓立面最大連續寬度: 70 米。
Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.



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 2006A100

位 置
LOCALIZAÇÃO 七潭公路 415-501 號

Estrada de Sete Tanques nº 415-501

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

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

24 APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4



“A”及“MA”級之建築物，除了遵守1989年6月26日第42/89/M號法令外，尚須提供摩托車車位，其數量不可少於法定之輕型汽車車位的25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。

A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

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.

應呈交尚需的環境影響評估報告供環境保護局審核。

Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局、市政署、環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres da DSAT do IAM da DSPA.

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）。

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 (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

保持現有地形。

Preservação da morfologia do solo.

與山體保持協調，並採取適當的綠化措施，以維持該區的自然綠化氛圍。

Manter a harmonia com a colina e adoptar a medida adequada da arborização, no sentido de manter a atmosfera natural de arborização daquele bairro.

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.

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 2006A100
 位置 LOCALIZAÇÃO 七潭公路 415-501 號
 Estrada de Sete Tanques nº 415-501

土地工務運輸局
 DSSOPT

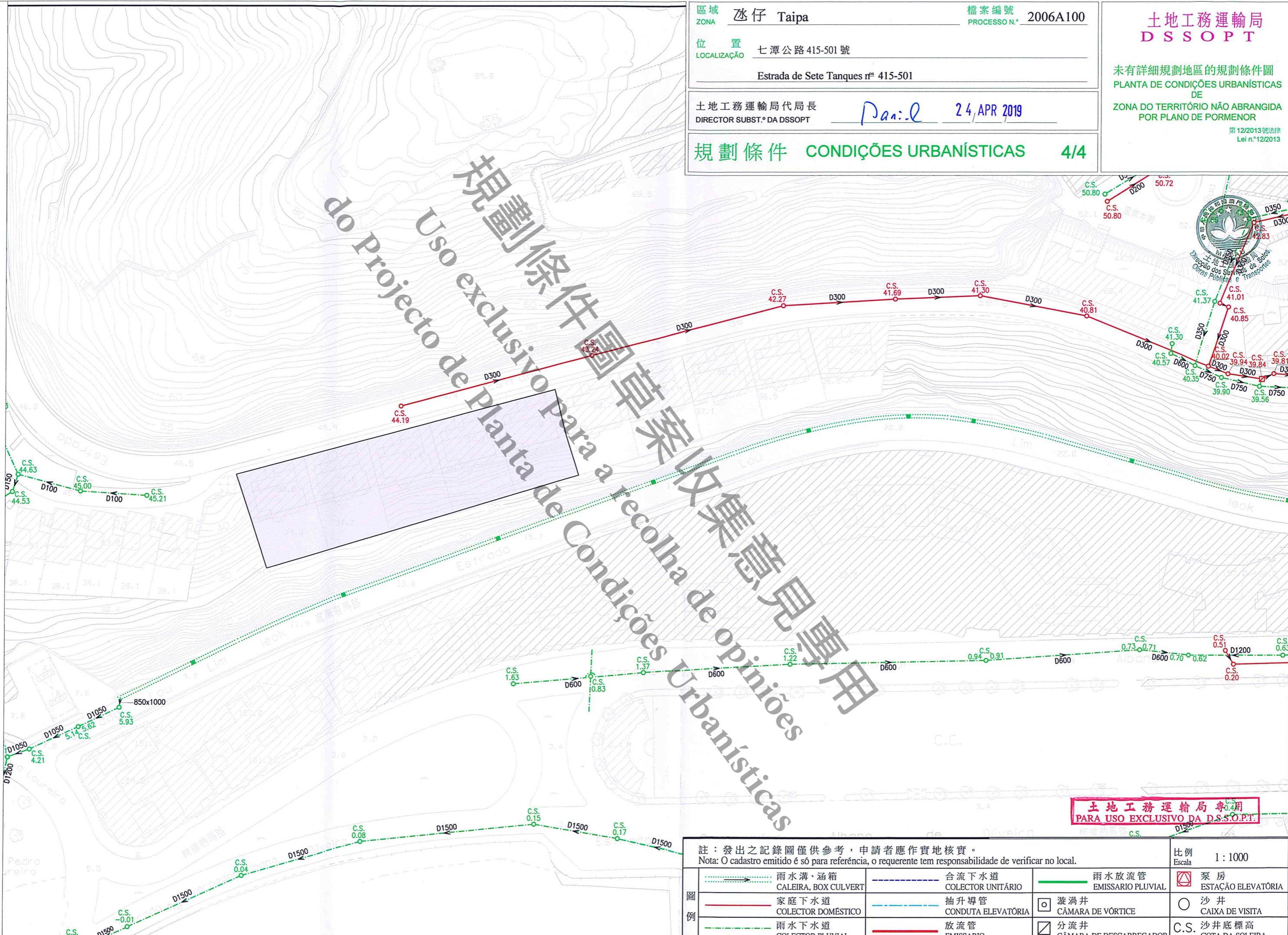
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
 PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
 DE
 ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
 POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
 Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT Daniel 24 APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

規劃條件圖草案
 專為收集意見之用
 Uso exclusivo para a recolha de opiniões
 do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



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

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.

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 CONDUITA 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

比例 Escala 1 : 1000