

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0710/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2025A003

位置 LOCALIZAÇÃO 飛能便度街 21 號 Rua Fernão Mendes Pinto n.º 21

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU 30 07 2026

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

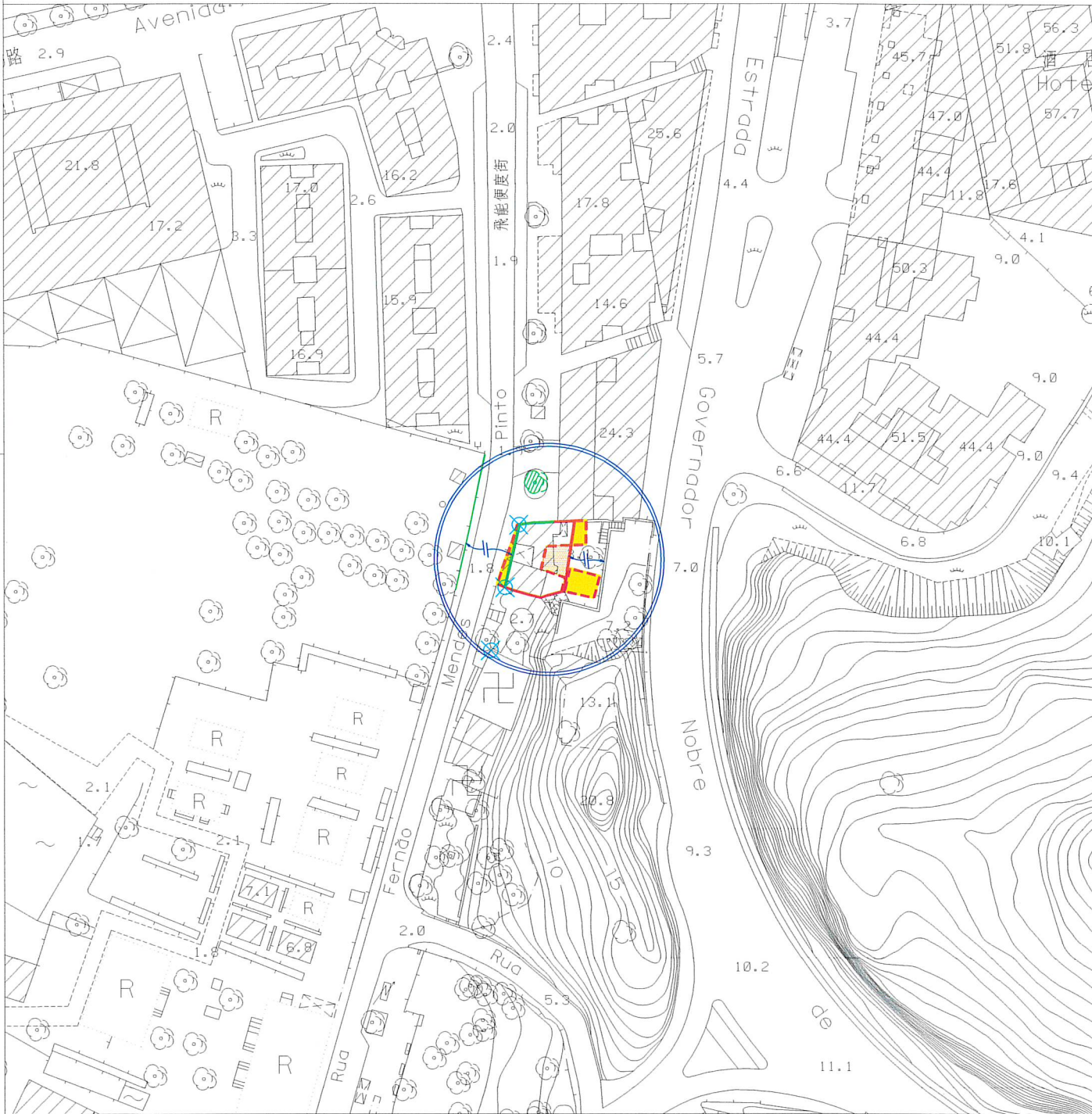
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

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 | ⊗ 參考點 | Ponto de referência |
| --- 原有地界 | Limite actual do terreno | ∥ 平行 | Paralelo |
| —— 將來地界 | Limite futuro do terreno | | |



區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0710/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2025A003

位置 LOCALIZAÇÃO 飛能便度街 21 號
Rua Fernão Mendes Pinto nº 21

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU 30 07 2026

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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

草案
PROJECTO

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



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
// 平行 Paralelo



區域 ZONA	氹仔 Taipa	建議書編號 PROPOSTA N.º	0710/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	2025A003
位 置 LOCALIZAÇÃO	飛能便度街 21 號 Rua Fernão Mendes Pinto n.º 21				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

30 07 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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

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：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
飛能便度街	8.2 米	不允許	8.2 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
Rua Fernão Mendes Pinto	8,2 m	Não se admite	8,2 m

樓宇最大許可高度：11.2 米（至屋簷）。

Altura máxima permitida do edifício: 11,2 m (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，其傾斜角為 22 度；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 coberta inclinada com ângulo de 22° e revestida 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, 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.

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0710/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2025A003

位置 LOCALIZAÇÃO 飛能便度街 21 號

Rua Fernão Mendes Pinto n.º 21

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

30 07 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

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.º12/2013

草案
PROJECTO

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.

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.

地段範圍北側鄰近一株古樹（《古樹名木保護名錄》編號600：假菩提樹），申請人須在施工前提交有關保護方案供市政署審核。

Nas proximidades do lado norte do lote encontra-se uma árvore antiga (n.º 600: Ficus rumphii constante na 《Lista de Salvaguarda de Árvores Antigas e de Reconhecido Valor》). O requerente deve apresentar, antes do início das obras, um plano de protecção da referida árvore para submeter à apreciação do Instituto para os Assuntos Municipais.

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:



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.



為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。

A fim de obedecer às exigências da reorganização do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



保留編號600之古樹。

Manutenção da árvore antiga n.º 600.

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0710/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2025A003

位置 LOCALIZAÇÃO 飛能便度街 21 號

Rua Fernão Mendes Pinto n.º 21

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU



30 07 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

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.º12/2013

草案
PROJECTO

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0685/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。

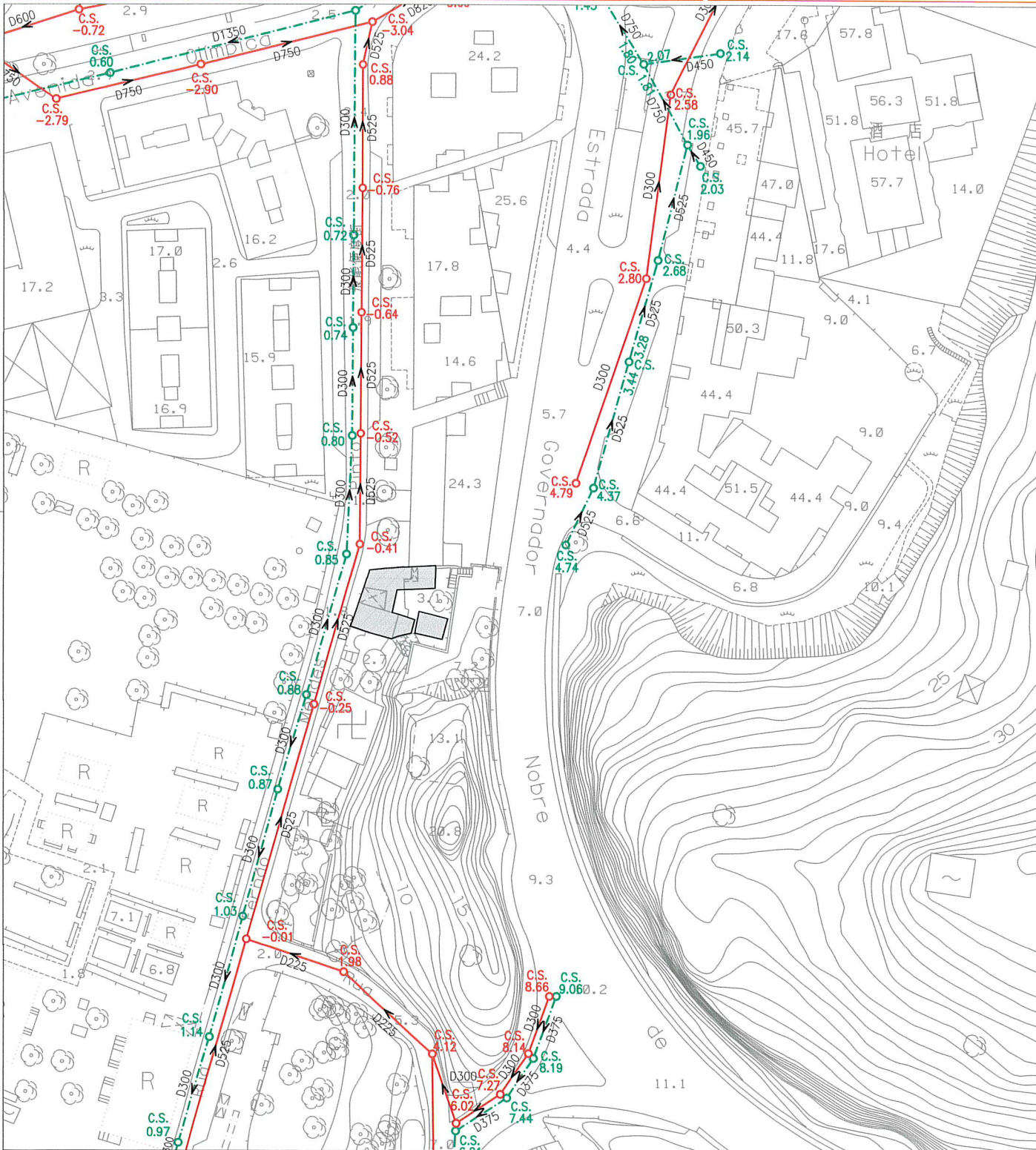
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0685/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente substituto do Instituto Cultural em 26 de Junho de 2025.)

- 樓宇最大許可高度：11.2 米（至屋簷）。
- Altura máxima permitida do edifício: 11,2 m N.M.M (Até à esteira da cobertura).
- 建築設計須與被評定的不動產 - 「三婆廟」相協調。
- O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Templo de Sam Po.
- 不許建造凸窗台。
- Não se admite a construção das janelas salientes.
- 建築物必須預留位置安裝冷氣機，不可安裝於臨街立面上及面向「三婆廟」的立面上。
- O edifício deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, evitando que sejam visíveis na fachada principal virada para a rua, ou na fachada virada para o Templo Sam Po.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

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 ESTACÃO 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