



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

0450/PCU/2026  
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

07/08/2026

檔案編號 Processo N.º : 2018A091

地段位置：關前正街 16 及 18 號 - 澳門

Localização : Rua dos Ervanários n.ºs 16-18 - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                             | 內容<br>Conteúdo                                                             | 附件<br>Anexo               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                            | 私有土地 (Terreno de propriedade privada)<br>長期租借批地 (Concessão por Aforamento) |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 147 m <sup>2</sup>                                                         |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 沒有 (Não tem)                                                               |                           |
| 4         | 最近一次發出之街道準<br>線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                       | 有 (Tem)<br>編號(N.º) : 2018A091<br>日期(Data) : 10/03/2020                     | 見附圖<br>Vide anexo         |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 沒有 (Não tem)                                                               |                           |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de<br>protecção de património<br>cultural | 否 (Não)                                                                    |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 有 (Tem)                                                                    |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                                                    | 見附件 A<br>Vide<br>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

0450/PCU/2026  
2/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                                        | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                                          | 說明<br>Explicação                                                                                                  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>Finalidade                                                                                                                                                  | H2 類居住用地<br>/C1 類商業用地<br>/C2 類商業用地<br>/TD1 類旅遊娛樂用地<br>Solos de uso habitacional H2<br>/Solos de uso comercial C1<br>/Solos de uso comercial C2<br>/Solos de uso turístico e de diversões<br>TD1         | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                        |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>Larguras das vias para<br>efeitos de cálculo da<br>altura do edifício                                                                                | 用以計算該樓宇高度之街寬為 3.7<br>米<br>Para efeitos de cálculo da altura do<br>edifício, a largura da via é de 3.9m.                                                                                                 | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5 點。<br>Nos termos do n.º 5 da Circular<br>n.º 01/DSSOPT/2009.                      |
| 3         | 計算樓宇高度的街影<br>面積 (A 級或 MA 級樓<br>宇適用)<br>Áreas de sombra<br>projectadas para efeitos<br>de cálculo da altura do<br>edifício. (Para edifício<br>das classes A e MA.) | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                           | 沒有<br>Não tem                                                                                                     |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima<br>permitida do edifício                                                                                                                | 1. 20.5 米<br>20,5m<br><br>2. 除遵守 76 度角線之外，最多只<br>許增建同一垂直面兩層高之縮<br>級樓層。<br>Para além do cumprimento do<br>plano 76º, admite-se o aumento<br>de dois pisos (no máximo)<br>recuados num só plano vertical. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5.1.3 點。<br>Nos termos do n.º 5.1.3 da<br>Circular n.º 01/DSSOPT/2009.              |
| 5         | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do<br>solo máximo permitido                                                                                                      | 無限制。<br>Sem restrições.                                                                                                                                                                                 | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2<br>da Circular n.º 01/DSSOPT/2009 |
| 6         | 最大許可覆蓋率<br>Índice de ocupação do<br>solo máximo permitido                                                                                                         | 無限制。<br>Sem restrições.                                                                                                                                                                                 | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2<br>da Circular n.º 01/DSSOPT/2009 |
| 7         | 土地重整<br>Reformulações do<br>terreno                                                                                                                               | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                           | 沒有<br>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

規劃條件圖草案說明

0450/PCU/2026

3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
|----|-------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
|    | 8.1   | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação vertical                       | 不允許垂直佔用<br>Não é permitida ocupação vertical                                                                                                                                                                                                                                                                     | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。<br>Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                       |
|    | 8.2   | 凸出物<br>Saliência                                            | 1. 用以計算凸出物之街寬為 3.7 米。<br>Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 3,7 m.<br><br>2. 不許建造凸窗台<br>Não se admite a construção de janelas de sacada.                                                                                                                                              | 1. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.<br><br>2. 參照文化局意見。<br>De referência ao parecer IC. |
|    | 8.3   | 冷氣機<br>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。<br>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. | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                                                  |
|    | 8.4   | 建築材料<br>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。<br>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。<br>De referência ao parecer IC.                                                                                                    |
| 9  | ----- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
|    | 9.1   | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 3/3)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)                                                                                                                                                                                                                                                     | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.                                                                   |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                               |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                                  | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>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

規劃條件圖草案說明

0450/PCU/2026  
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                    |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de<br>utilização colectiva                                     | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                      |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                                                        | <p>1. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。<br/>Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC.</p> <p>2. 建築外觀須與關前正街現有的歷史建築外觀相協調。<br/>O edificio deve ter uma fachada que esteja em harmonia com as construções históricas existentes na Rua dos Ervanários.</p> <p>3. 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。<br/>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.</p> | <p>1. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2. 參照文化局意見。<br/>De referência ao parecer IC</p> <p>3. 確保遵守現行法例。<br/>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p> |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>Condicionamentos<br>urbanísticos definidos<br>pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 沒有<br>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

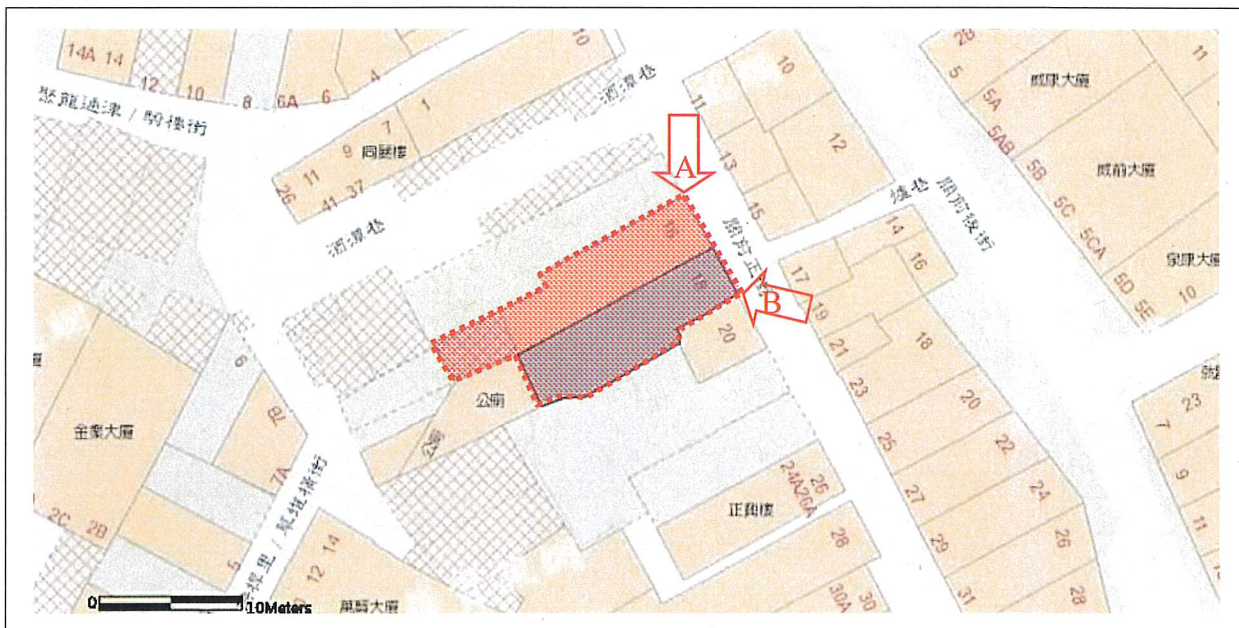
規劃條件圖草案說明

0450/PCU/2026  
5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

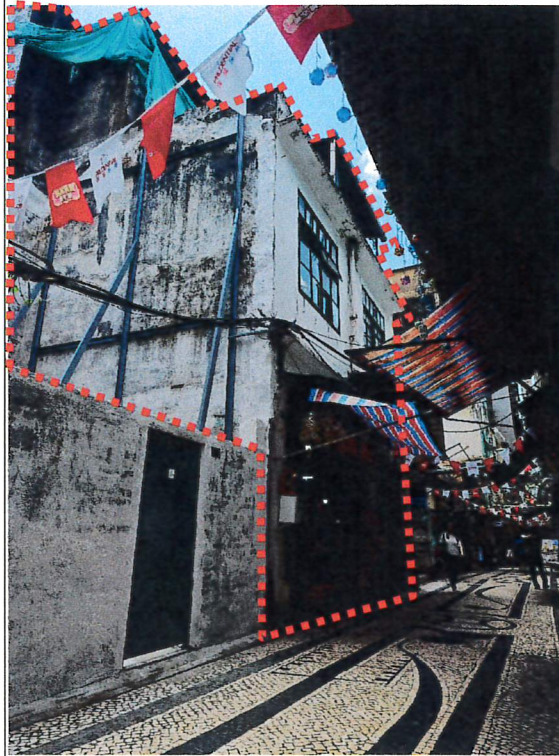
22/07/2026



A.



B.



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A091

位置 LOCALIZAÇÃO 關前正街16-18號

Rua dos Ervanários n.ºs16-18

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

*Clay* 10 / 03 / 2020

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

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

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



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2018A091

位置  
LOCALIZAÇÃO 關前正街 16-18 號

Rua dos Ervanários n.º 16-18

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

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

*Chry* 10 / 03 / 2020

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍  
Este terreno insere-se na zona sujeita  
ao Plano da Almeida Ribeiro



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   |
|------|-------|--------|-------|
| 關前正街 | 3.7 米 | 不允許    | 3.7 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 dos Ervanários | 3,7 m              | Não se admite               | 3,7 m     |

樓宇最大許可高度: 12.4 米。

Altura máxima permitida do edifício: 12,4m.

除遵守 76 度角線之外, 最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。

Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

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.

不許建造凸窗台。

Não se admite a construção de janelas de sacada.

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).

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, 包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

Cumprimento de 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 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A091

土地工務運輸局  
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 關前正街16-18號

Rua dos Ervanários n.ºs16-18

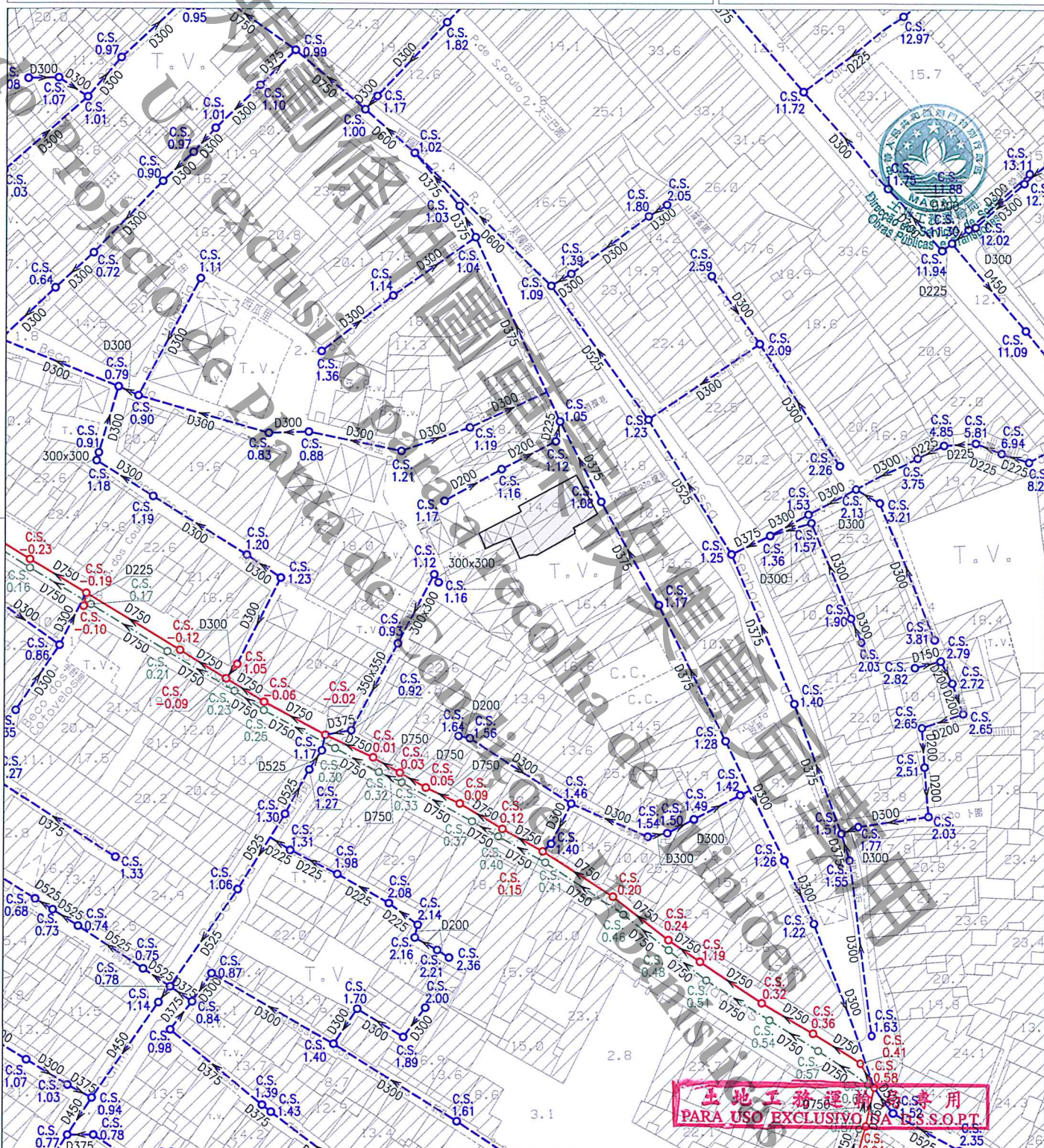
土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

10 / 03 / 2020

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 3/3



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<br>CALEIRA, BOX CULVERT | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO | 雨水放流管<br>EMISSÁRIO PLUVIAL     | 泵房<br>ESTACÃO ELEVATÓRIA      |
|    | 家庭下水道<br>COLECTOR DOMÉSTICO    | 抽升導管<br>CONDUTA ELEVATÓRIA | 漩渦井<br>CÂMARA DE VÓRTICE       | 沙井<br>CAIXA DE VISITA         |
|    | 雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL      | 放流管<br>EMISSÁRIO           | 分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA |
|    |                                |                            |                                |                               |