



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

0184/PCU/2026
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

30/07/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º : 2023A007

地段位置：地堡街3號---氹仔

Localização : Rua do Regedor nº3---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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	49 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) : 2023A007 日期(Data): 19/12/2023	見附圖 Vide anexo
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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
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



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

0184/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	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。 Finalidade: 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： · 嘉妹前地: 4.9 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Largo Camões : 4,9m.	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: 8.9 米 (至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício : 8,9m(até à esteira da cobertura.).	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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	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.
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.	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	土地重整 Reformulações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		



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

0184/PCU/2026
3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	8.1	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 ocupação vertical	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.
	8.2	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬如下： · 嘉妹前地: 4.9 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Largo Camões: 4,9m. 2. 不許建造凸窗台 Não se admite a construção de janelas de sacada	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. 本草案建議 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	屋面 Cobertura	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 14 點。 Nos termos do n.º 14 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
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 4/4) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	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



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

0184/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/6

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 as 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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於2025年11月07日簽署之第1192/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 1192/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 07 de Novembro de 2025). - 樓宇最大許可高度：8.9米（至屋簷）。 Altura máxima permitida do edifício : 8,9m(até à esteira da cobertura). - 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵； Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa - 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 2.5 m. - 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木制或金屬門窗。 Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0184/PCU/2026
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			madeira ou metal nas janelas e portas. - 不許建造垂直佔用空間（在嘉妹前地）。 Não se admite ocupação vertical (no Largo Camões). - 不許建造凸窗台（在嘉妹前地）。 Não se admite a construção das janelas salientes (no Largo Camões). - 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於嘉妹前地的立面上）。 O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente sita no Largo Camões, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas - 建築外觀設計須與被評定的不動產－「嘉妹前地，買賣街，客商街及中街」相協調。 tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com os bens imóveis classificados - “Largo Camões, Rua dos Mercadores, Rua dos Negociantes e Rua do Meio”.	
--	--	--	---	--



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

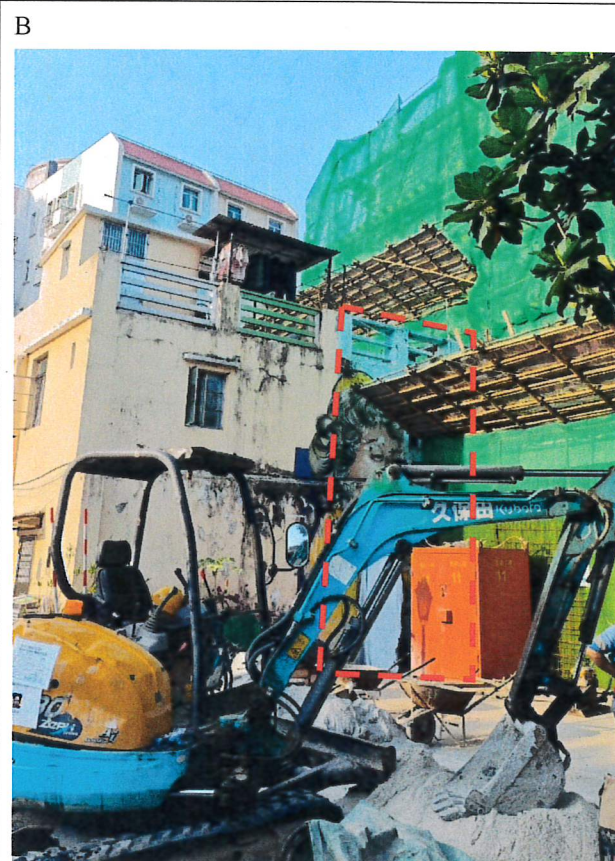
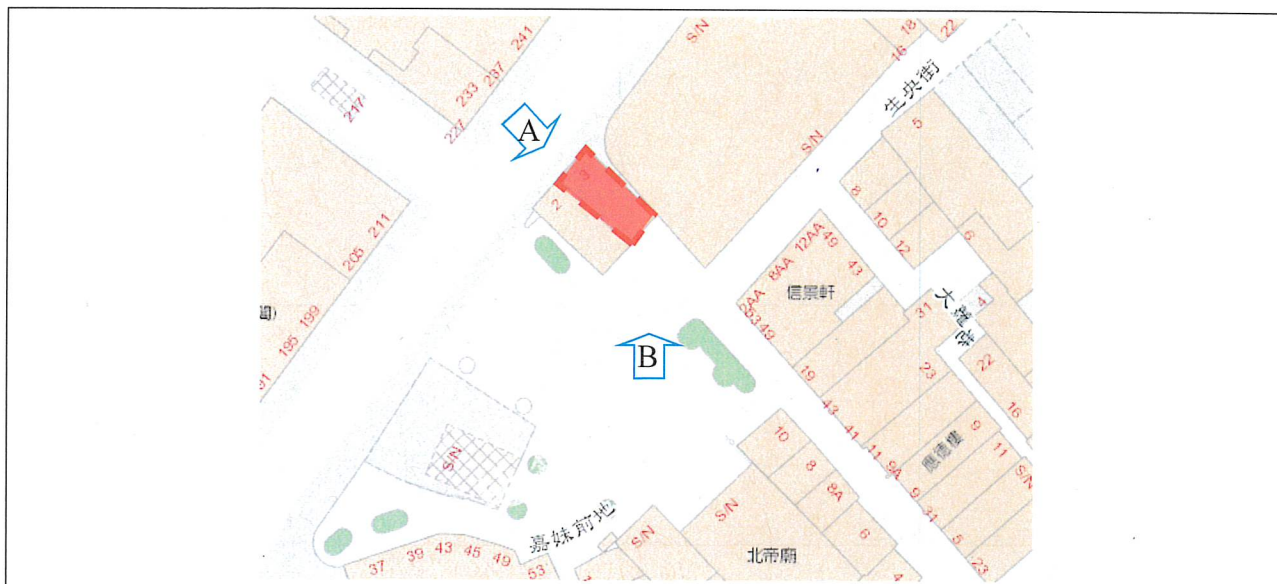
規劃條件圖草案說明

0184/PCU/2026
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(05/12/2025)



區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 2023A007

位置
LOCALIZAÇÃO 地堡街3號

Rua do Regedor nº 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 12 2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

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 氹仔 Taipa 檔案編號 2023A007

位置 LOCALIZAÇÃO 地堡街3號

Rua do Regedor nº 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 12 2023

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 2/4

此地段屬於氹仔村(舊區)都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao
Plano da Vila da Taipa (Antigo Bairro)

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 nº 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
生央街	4.9 米	不允許	4.9 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 de S. João	4,9 m	Não se admite	4,9 m

樓宇最大許可高度：8.9 米（至屋簷）。

Altura máxima permitida do edifício: 8,9m (até à esteira da cobertura).

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.

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.

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

區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 2023A007

位 置
LOCALIZAÇÃO 地堡街3號

Rua do Regedor n.º 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19/12/2023

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 3/4

由文化局訂定之建築條件：

(文化局局長於2023年5月2日簽署之第0405/IC-DEPROJ/OFI/2023號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0405/IC-DEPROJ/OFI/2023 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 2 de Maio de 2023.)



- 樓宇最大許可高度：8.9米（至屋簷）；
- Altura máxima permitida do edifício : 8,9m (até à esteira da cobertura);
- 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建築佔地面積的25%；
- Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, ainda permitido cobertura plana acessível revestidos com tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área 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 2.5 m;
- 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木制或金屬門窗；
- Restrição de materiais: Utilização de reboco pintado e caixilharias de madeira ou alumínio lacado;
- 不許建造垂直佔用空間（在嘉妹前地）；
- Não se admite ocupação vertical (no Largo Camões);
- 不許建造凸窗台（在嘉妹前地）；
- Não se admite a construção das janelas salientes (no Largo Camões);
- 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於嘉妹前地的立面上）；
- O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente sita no Largo Camões, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas;
- 建築外觀設計須與被評定的不動產－「嘉妹前地，買賣街，客商街及中街」相協調。
- A tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com os bens imóveis classificados - "Largo Camões, Rua dos Mercadores, Rua dos Negociantes e Rua do Meio".

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

區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 2023A007

位 置
LOCALIZAÇÃO 地堡街3號

Rua do Regedor n.º 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

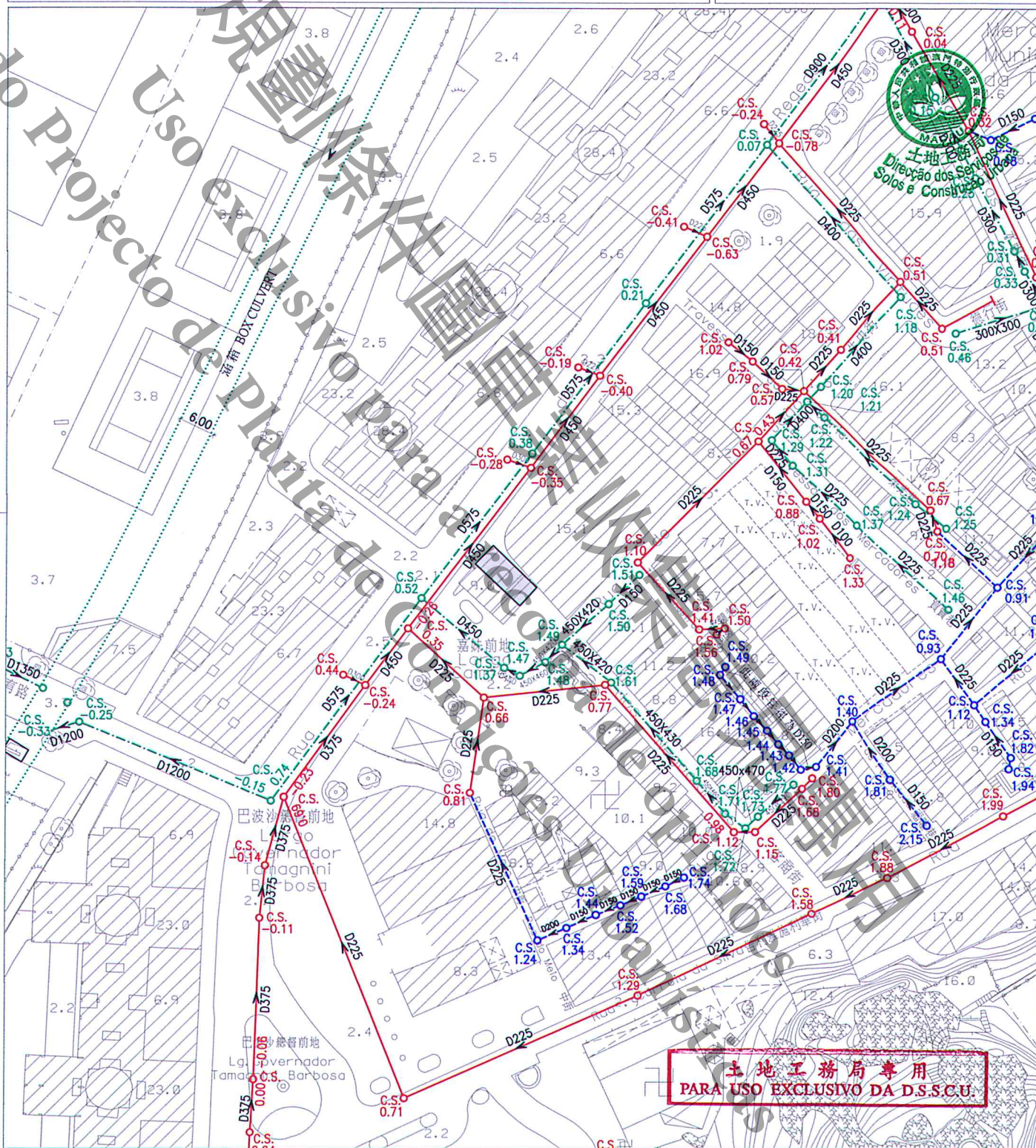
19 12 2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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



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