



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

16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/9

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



30/07/2026



檔案編號 Processo N.º : 2025A003

地段位置：飛能便度街 21 號 – 氹仔

Localização : Rua Fernao Mendes Pinto nº 21 – 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	以長期租借方式批給 (Concessão por Aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	134m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	第 94/2005 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 94/2005	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
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) 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 edificio e titulado pela Lei no 11/2013 《Lei de Salvaguarda do património Cultural》.	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	沒有 (Não 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

16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/9

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	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: 8.2 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: 8,2m	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	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).	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	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	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. 134 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral)



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

16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/9

				oficial emitida pela DSCC) 2. 134.44 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	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.	土地讓與之面積：38 m ² Área do terreno a cedência: 38 m ²
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	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 reforma do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	土地取得之面積：22 m ² Área do terreno a adquirir: 21,93 m ²
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		118 m ² (根據上述第 7.1、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1 e 7.2 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	屋面 Cobertura	1. 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 cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura 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 15 點。 Nos termos do n.º 15 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.



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

16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/9

			2. 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.	
	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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 8.2 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 8,2 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.
	8.4	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；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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.5	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	參照第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 14.3.5 點。 Nos termos do n.º 14.3.5 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
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	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

16466/00710/DPU/2025

5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

13	-----	其他 Outros	1. 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. 2. 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 deverão ser ouvidos o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona do obra. 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。 Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	1. (1-2)本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 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; (文化局代局長於 2025 年 06 月 26 日簽署第 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	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

16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/9

			Cultural em 26 de Junho de 2025) 1 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). 2 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada. 3 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. 4 建築物必須須留位置安裝冷氣機，不可安裝於臨街立面及面向「三婆廟」的立面上。 O edifícios deve prever soluções para captar 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.	
--	--	--	---	--

Sam



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

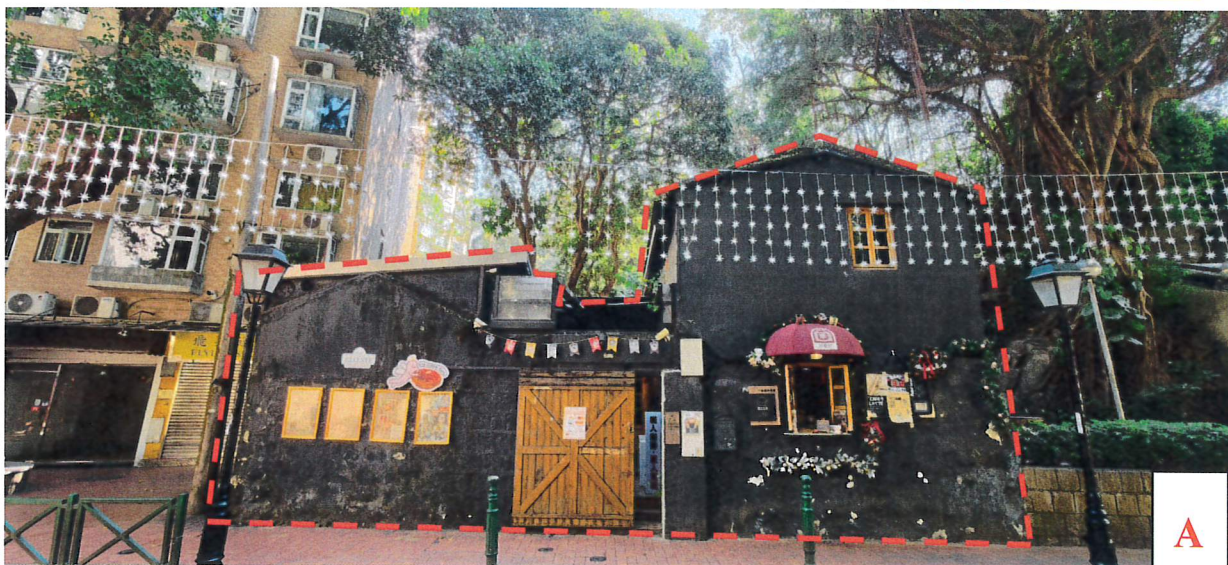
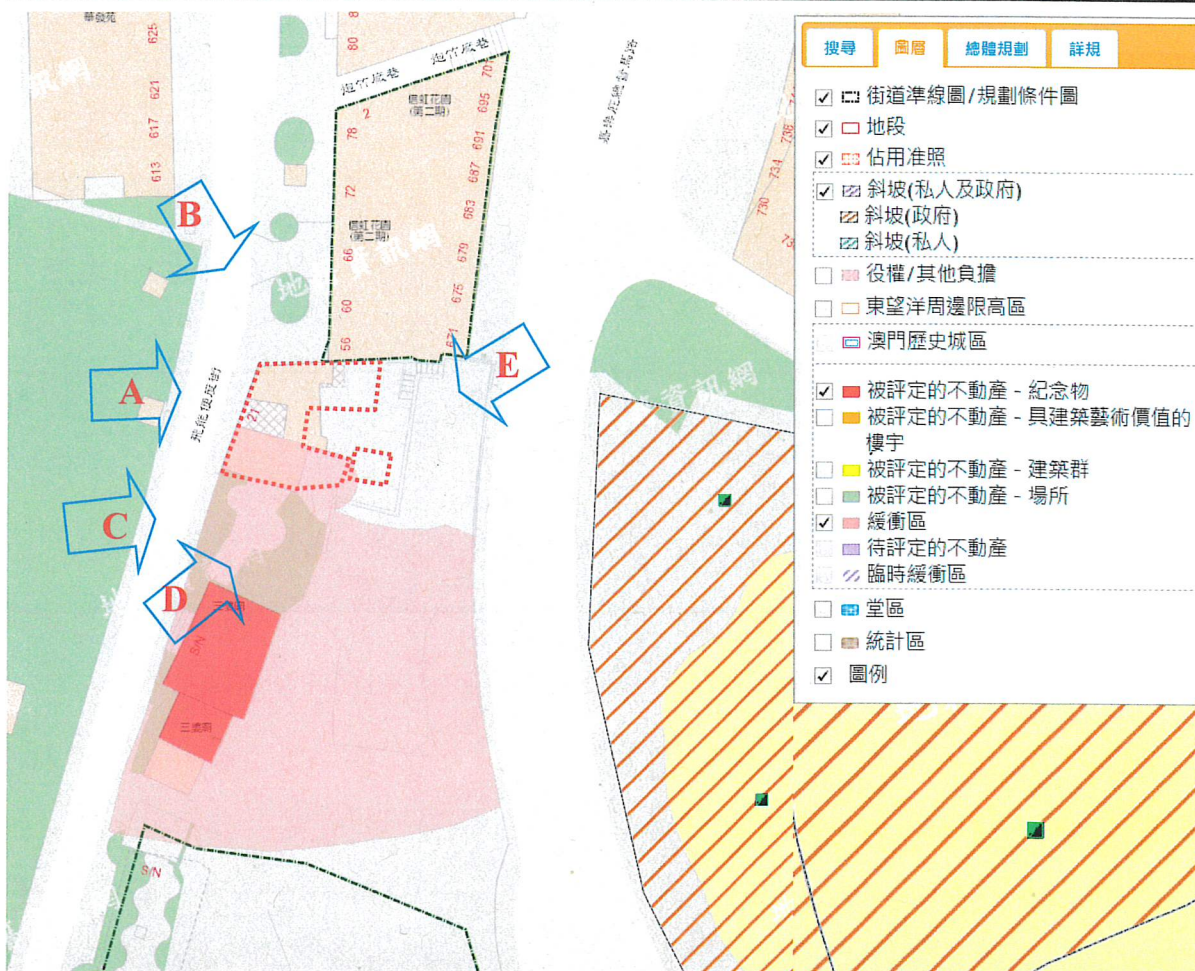
16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7/9

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(14/11/2025)



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

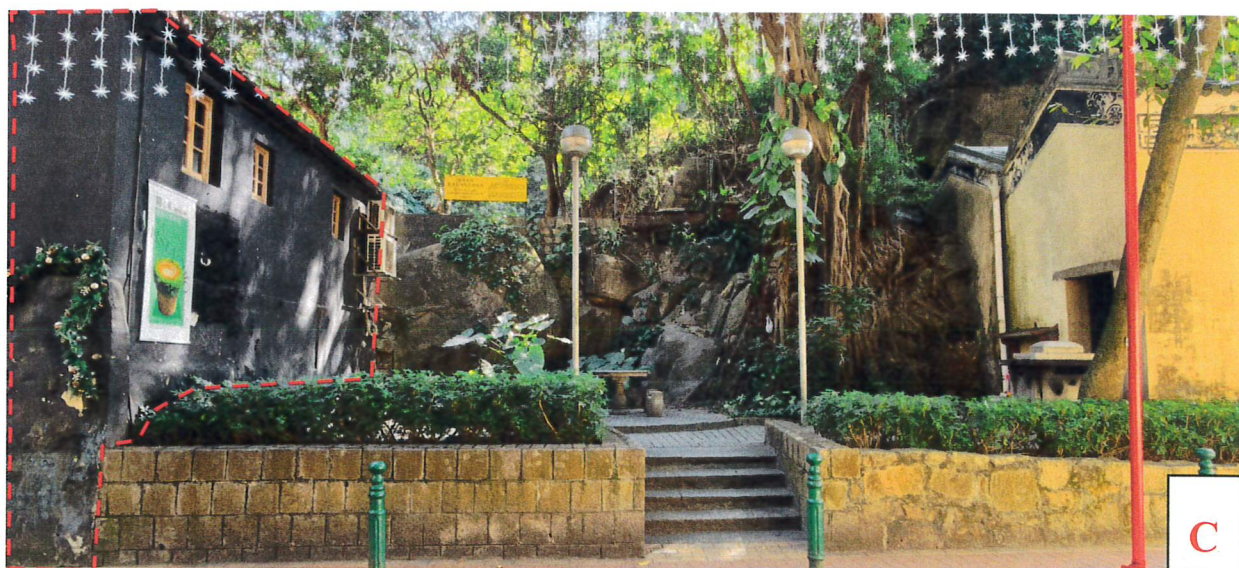
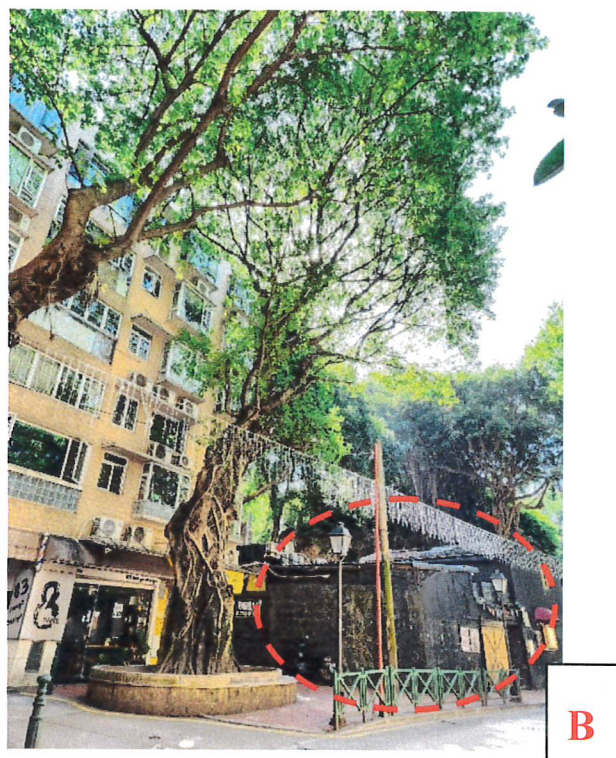
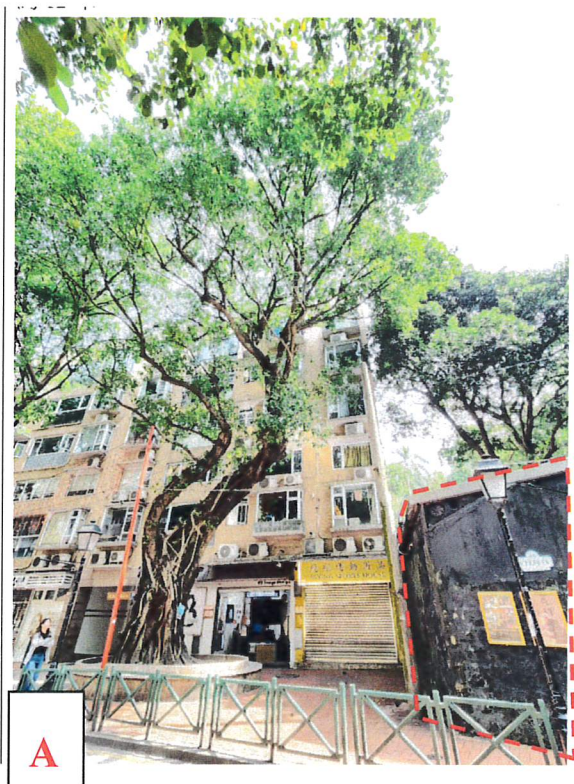
16466/00710/DPU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8/9

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(14/11/2025)



100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten signature



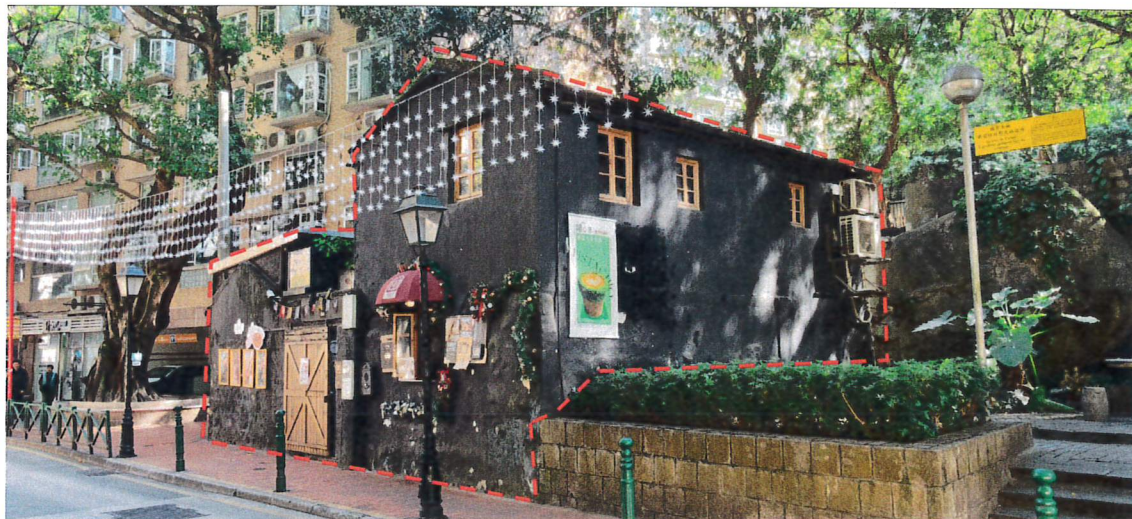
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

16466/00710/DPU/2025

9/9



D



E

100% 環保再生紙 · Papel reciclado