區域 ZONA 澳 門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0483/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A121

位 置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街 25-27 號

Rua de S. Miguel n°s25-27

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　04/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

土地工務局
DSSCU

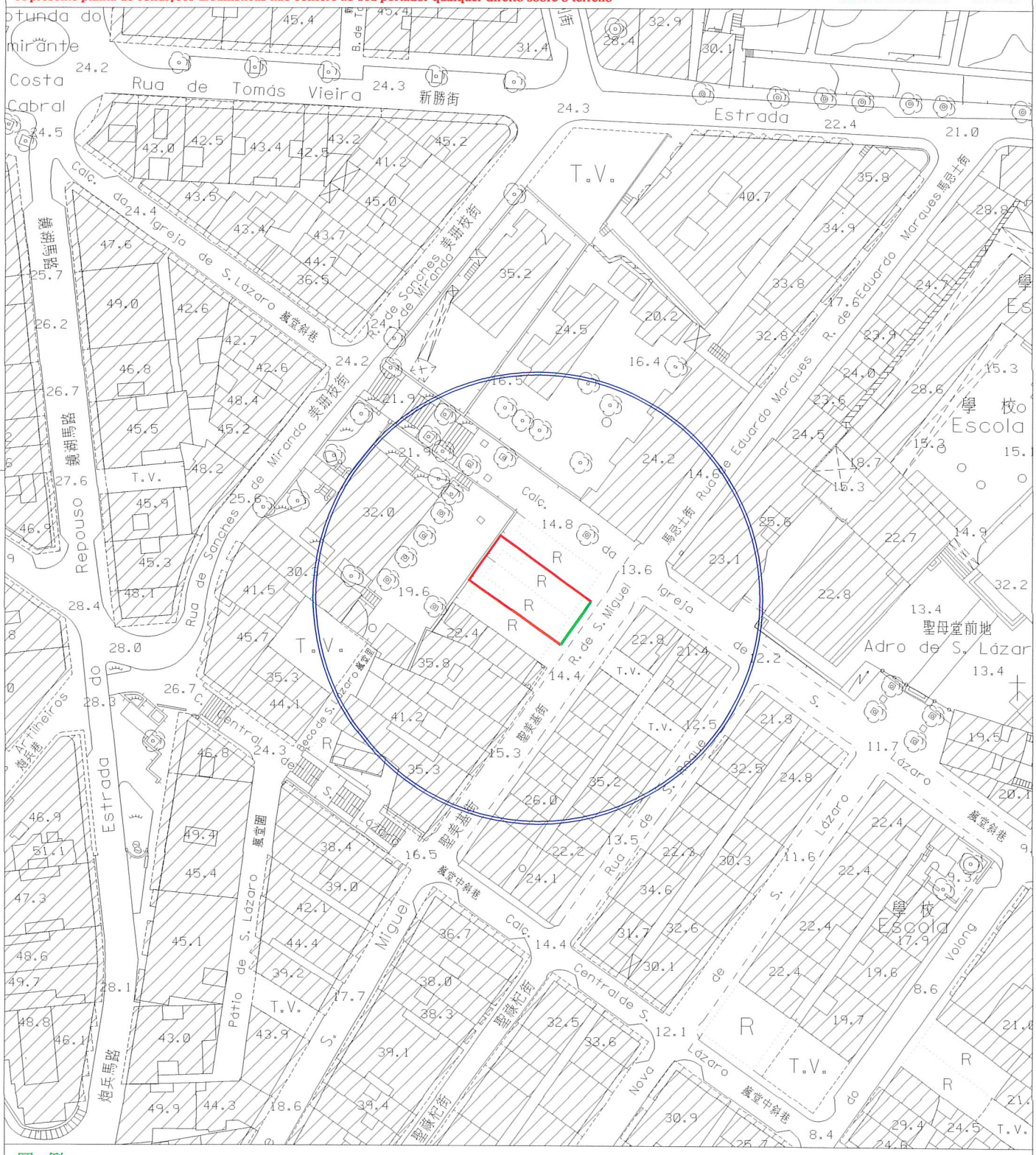
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.° 12/2013

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

比例 ESCALA 1:1000



圖例：
LEGENDA：
街道準線 Alinhamento
將來地界 Limite futuro do terreno

N

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0483/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A121

位置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街 25-27 號

Rua de S. Miguel n°s25-27

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　04/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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.°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 nº11/2013
《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。
Finalidade : 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
聖美基街	不適用	不適用	不適用

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. Miguel	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

樓宇最大許可高度：建築物須保留立面，不得增加高度。
Altura máxima permitida do edifício: Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea.

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 de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0483/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A121

位置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街 25-27 號

Rua de S. Miguel n°s25-27

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　04/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務局
D S S C U

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.°12/2013

草案
PROJECTO

由文化局訂定之建築條件：
（文化局局長於2026年6月29日簽署之第0664/IC-DEPROJ/OFI/2026號公函）。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Ofício n.° 0664/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 29 de Junho de 2026).

建築物須保留立面，不得增加高度；
Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea;

維持現有中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵；
Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa;

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（不可安裝於臨街立面上）。
O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente para a via publica, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas.

須採取足夠措施確保被評定的不動產之完整性及安全性，包括：
Devem-se tomar as medidas adequadas para garantir a integridade e a salvaguarda dos bens imóveis classificados, nomeadamente:

- 於建築計劃階段，須對項目施工（尤其針對進行拆卸工程、地基開挖工程或倘有的地下室開挖及建造工程等）會否影響被評定的不動產之安全作出評估及向文化局提交報告，並提出倘需的相應保護或防範措施；
  Durante a fase de projecto de arquitectura, é necessário efectuar uma análise de impactos de demolição, escavações para as fundações, e/ou qualquer escavação para caves e outras obras, etc.) poderá afectar a segurança dos bens imóveis classificados, sendo assim preciso entregar ao Instituto Cultural um Plano Detalhado dos Eventuais Factores de Risco, que deve também indicar as respectivas medidas preventivas e de protecção, caso necessárias;

- 於工程實施前須向文化局提交對被評定的不動產之完整性產生影響的各種因素的監測方案。
  Antes da implementação do projecto, deve ser entregue ao Instituto Cultural um Plano de Acção para a Monitorização e Gestão dos Eventuais Factores de Risco, que possam afectar a integridade dos bens imóveis classificados.

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0483/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 91A121

位置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街 25-27 號

Rua de S. Miguel n°s25-27

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

04 09 2026

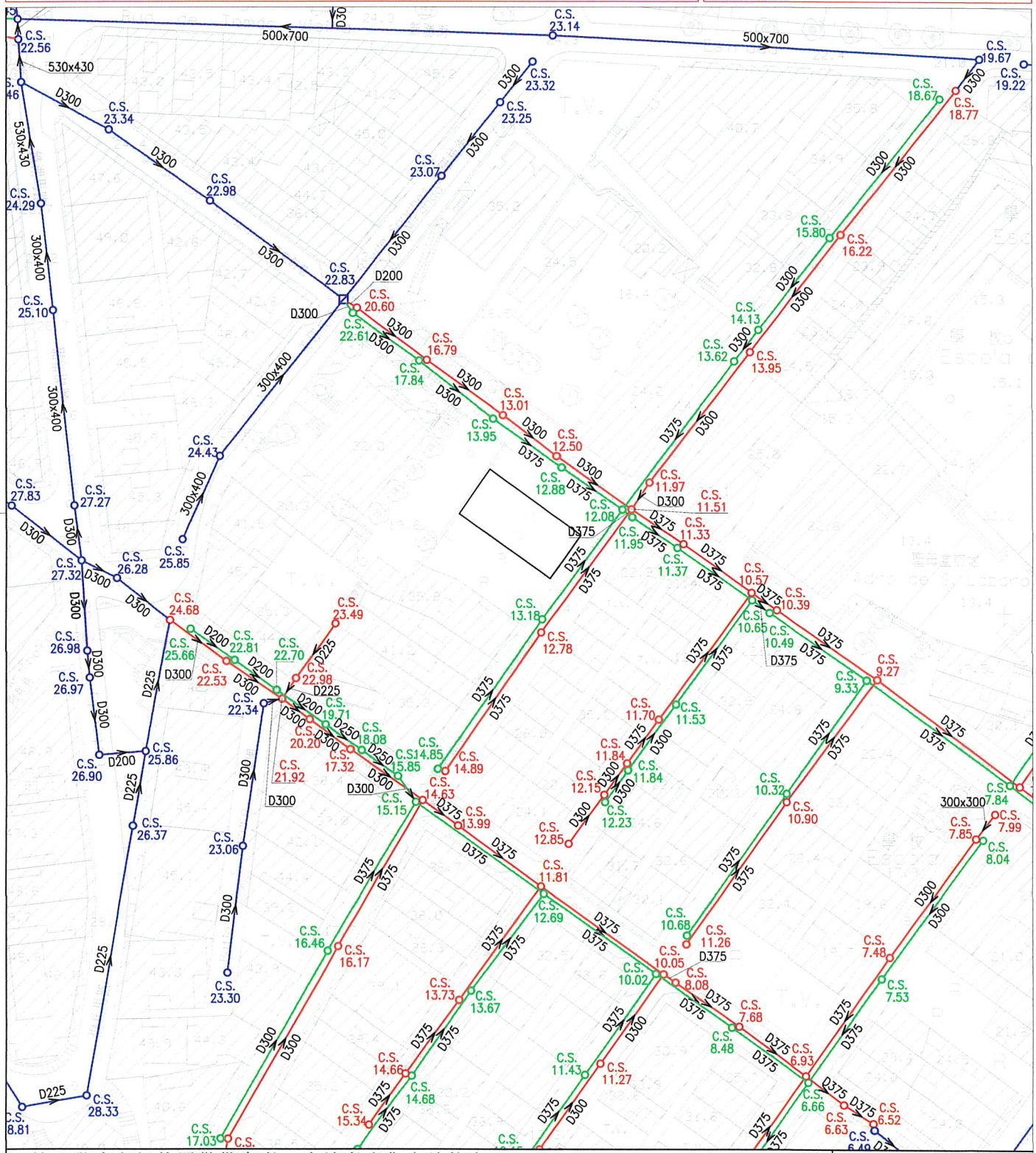
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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.°12/2013

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 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA 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