規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

04/ 09 /2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：91A121

地段位置：聖美基街 25-27 號－澳門

Localização： Rua de S. Miguel nºs 25-27－Macau

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	195 m²	
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) : 91A121 日期(Data): 01/08/2019	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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
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.	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	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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：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.	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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	8.2	凸出物 Saliência	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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
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 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.º 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；	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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	

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

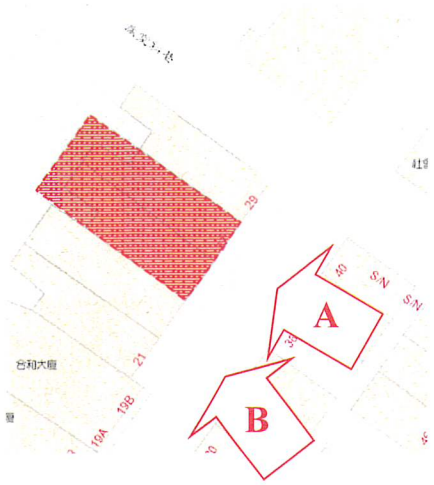
規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　(07/08/2026)







100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 91A121

位置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街25-27號

Rua de S. Miguel nºs25-27

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel 1-AUG 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

土地工務運輸局
D S S O P T

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

僅用作收集意見之用
Uso exclusivo para a recolha de opiniões
do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

MACAU 土地工務運輸局 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

圖例:
LEGENDA:

街道準線 Alinhamento

將來地界 Limite futuro do terreno

N

區域 ZONA 澳門 Macau　　檔案編號 PROCESSO N.º 91A121

位置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街 25-27 號

Rua de S. Miguel n°s25-27

土地工務運輸局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT Dani_Q 1-7 AUG 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

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

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 é titulado pela Lei nº11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》

MACAU 土地工務運輸局 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

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
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.

由文化局訂定之建築條件：
(文化局副局長於2019年4月25日簽署之第0387/DEPROJ-PRC/2019號公函)。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Ofício n.º0387/DEPROJ-PRC/2019 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 25 de Abril de 2019).

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.

規劃條件屬徵求意見收集意見專用
Uso exclusivo para recolha de opiniões
do Projecto de Plantas de Condições Urbanísticas

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 91A121

位 置 LOCALIZAÇÃO 聖美基街25-27號

Rua de S. Miguel nºs25-27

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

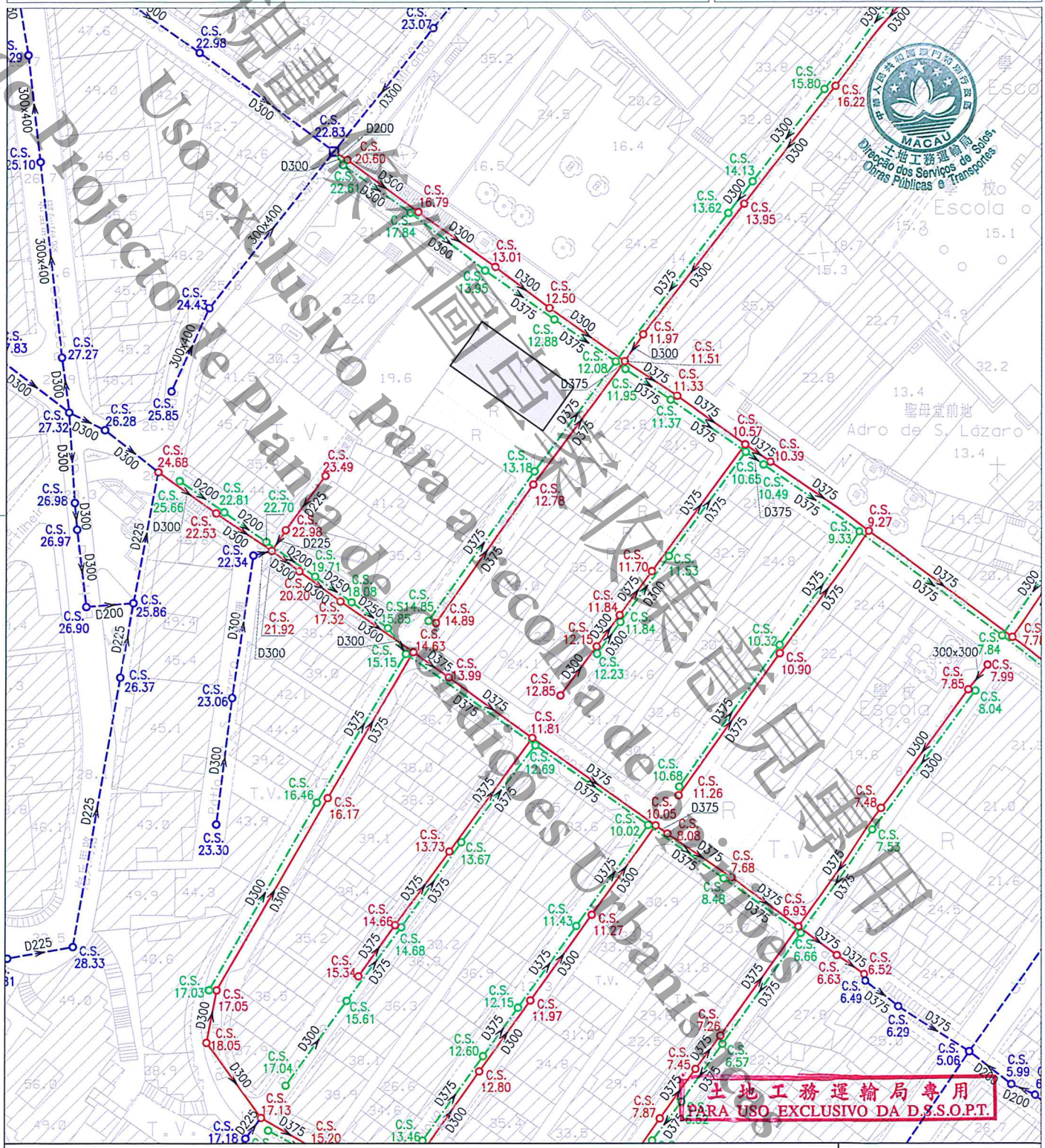
Dani.Q 1-/AUG 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3

土地工務運輸局
D S S O P T

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



規劃條件平面圖只供土地工務運輸局專用
Uso exclusivo para a recolha de elementos do Projecto de Plano de Condições Urbanísticas

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