

位 置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街209-219, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32號
Rua do Almirante Sérgio N.ºs 209-219, Travessa da Assunção N.ºs 2A-2M e 2-22, Pátio da Claridade N.ºs 1-13C e N.ºs 2-32

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

16/04/2026

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

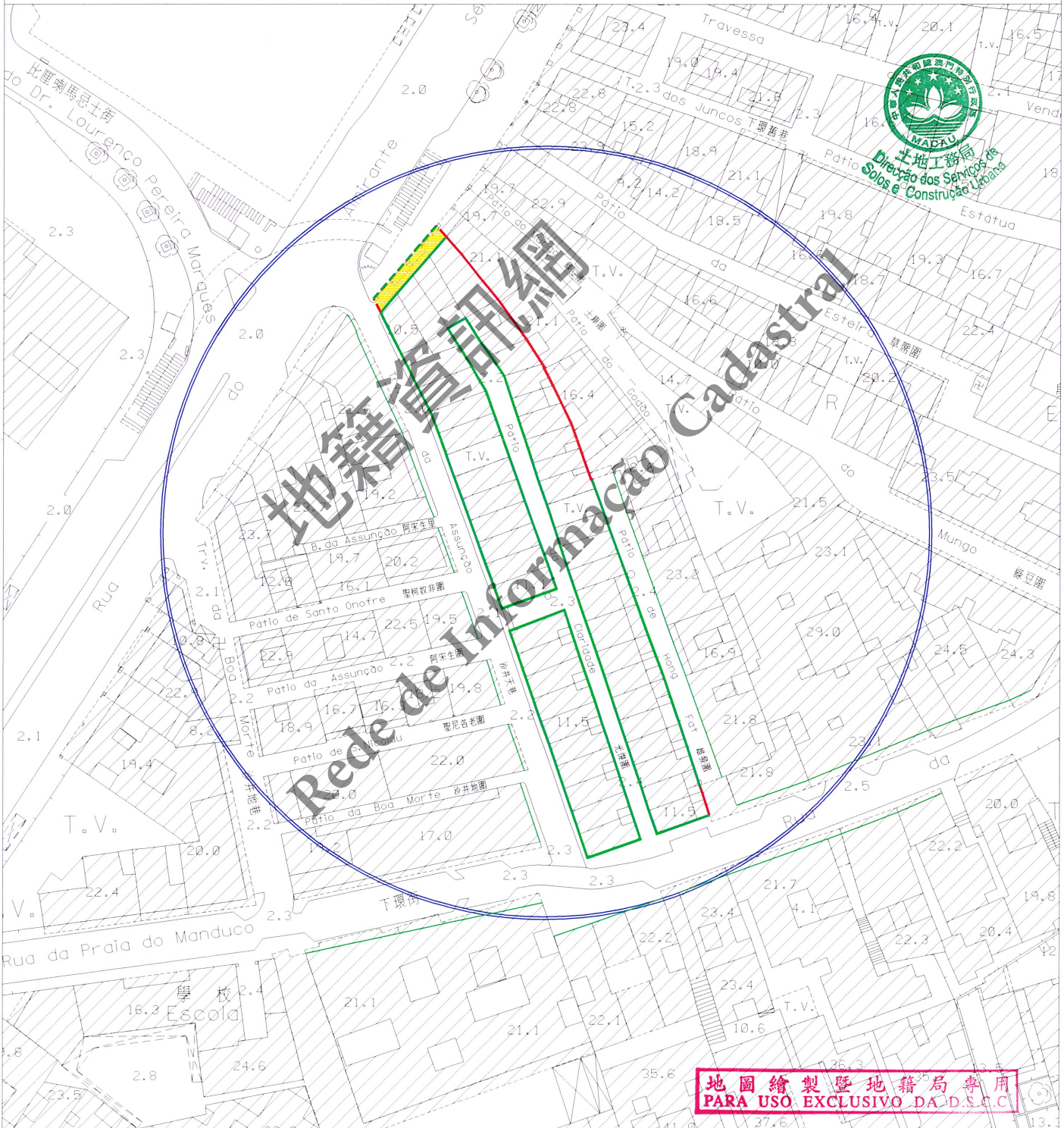
第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

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
 - - - 原有地界 Limite actual do terreno
 - 將來地界 Limite futuro do terreno

- - - 許可之垂直佔用空間界線 Limite de ocupação vertical permitida



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2011A032

位 置
LOCALIZAÇÃO 河邊新街209-219, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32號
Rua do Almirante Sérgio N.ºs 209-219, Travessa da Assunção N.ºs 2A-2M e 2-22, Pátio da Claridade N.ºs 1-13C e N.ºs 2-32

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

16 / 04 2026

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4



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: 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
河邊新街	25.5米	圖例	25.5米
沙井天巷	5.6米	不適用	5.6米
光復圍	3.3米	不允許	3.3米
雄發圍	3.9米	不允許	3.9米
下環街	11.0米	不允許	11.0米
光復圍及沙井天巷之間的道路	4.0米	不允許	4.0米

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura das vias são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Rua do Almirante Sérgio	25,5 m	Legenda	25,5 m
Travessa da Assunção	5,6 m	Não se aplica	5,6 m
Pátio da Claridade	3,3 m	Não se admite	3,3 m
Pátio de Hong Fat	3,9 m	Não se admite	3,9 m
Rua da Praia do Manduco	11,0 m	Não se admite	11,0 m
Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção	4,0 m	Não se admite	4,0 m

樓宇最大許可高度:

- 20.5 米。

- 保留沿河邊新街、沙井天巷、下環街之建築立面，當部份立面構件十分殘破時，允許該部份按原樣重建。
- 允許增加建築高度，增高部份的建築設計須與原有建築外觀相協調。

Altura máxima permitida do edifício:

- 20,5m.

- Manter as fachadas dos edifícios situados ao longo da Rua do Almirante Sérgio, da Travessa da Assunção e da Rua da Praia do Manduco, sendo permitida a reconstrução das partes das fachadas correspondentes segundo a sua aparência original, quando os respectivos elementos das fachadas se encontrem em estado de acentuada degradação.
- É permitido o aumento da altura das construções, devendo a concepção arquitectónica da parte acrescida estar em harmonia com a aparência das respectivas construções originais.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2011A032

位 置
LOCALIZAÇÃO 河邊新街209-219, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32號
Rua do Almirante Sérgio N.ºs 209-219, Travessa da Assunção N.ºs 2A-2M e 2-22, Pátio da Claridade N.ºs 1-13C e N.ºs 2-32

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

16 04 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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



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.

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。不可安裝於須保留的立面上。

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. Não podem ser instalados na fachada a preservar.

當遞交工程計劃草案時, 須一併呈交立面的相關加固、修復或保護方案, 供文化局審核。

Deverá submeter conjuntamente o plano de reforço, reparação ou protecção da fachada, na fase de anteprojecto, para a apreciação do IC.

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.

圖例:

LEGENDA:



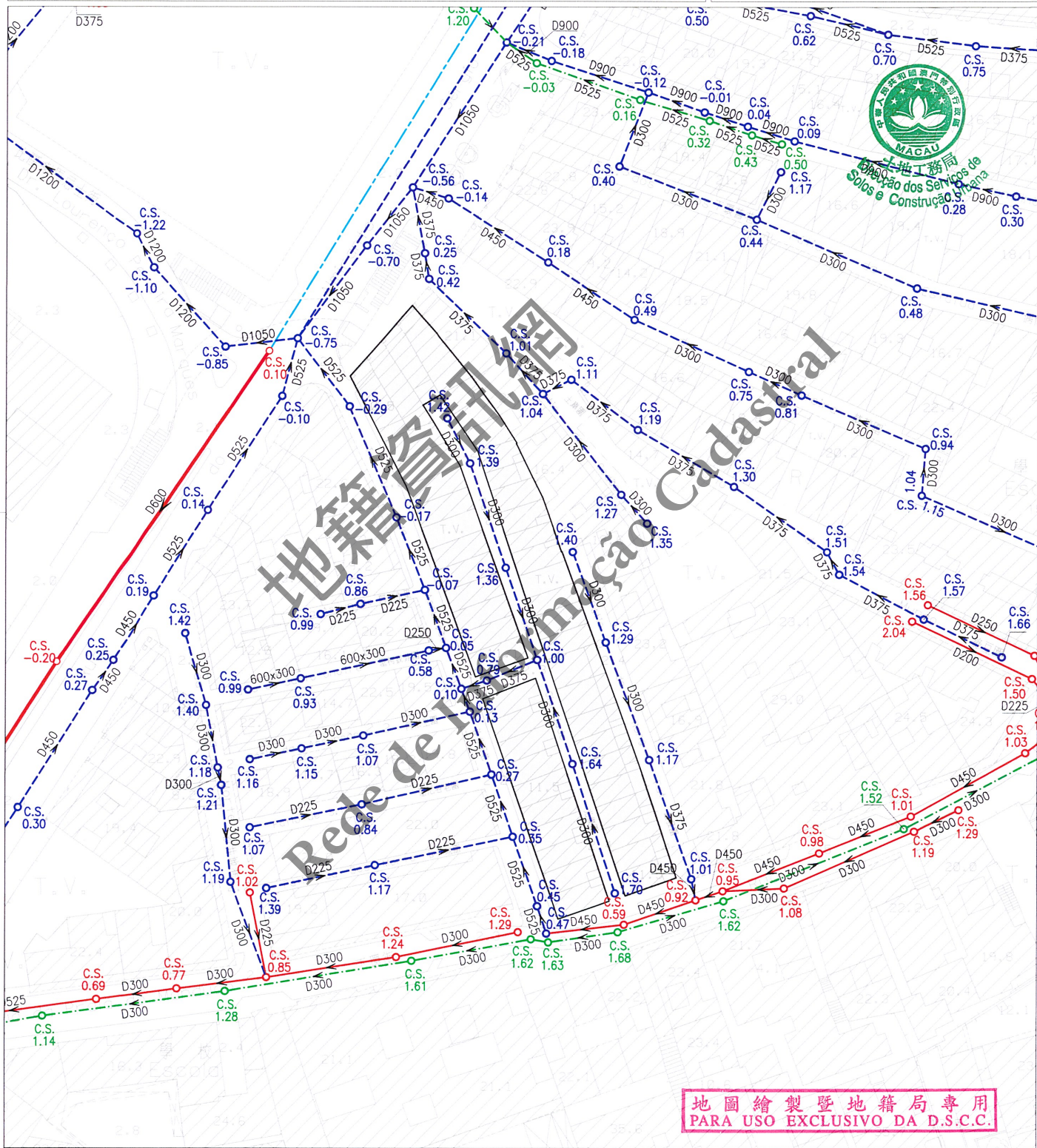
此部分土地用作公共街道用途, 應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

16 / 04 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.U.

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	雨水排放管 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