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

25 09 2026

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

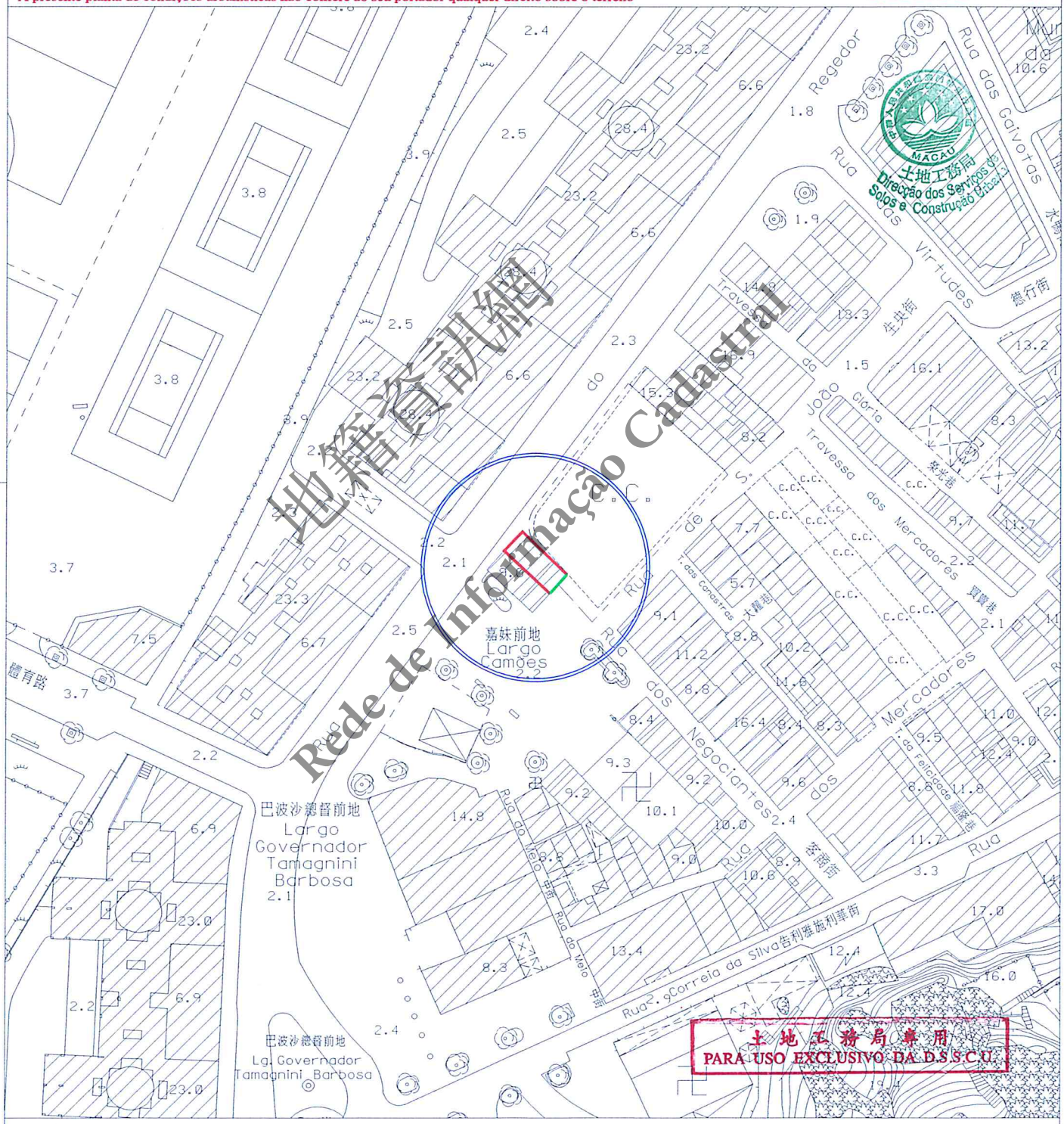
土地工務局
D S S C U

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.º12/2013

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 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　　25/09/2026

# 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.º12/2013

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》

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

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 |
|---|---|---|---|
| 嘉妹前地 | 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 |
|---|---|---|---|
| Largo Camões | 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: 8,9 m (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.

不許建造凸窗台。
Não se admite a construção de janelas de sacada.

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.

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.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

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 nº 3

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU　　25/09/2026

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 3/4

由文化局訂定之建築條件：
（文化局局長於2025年11月7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 Presidente do Instituto Cultural em 7 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 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。
- A tipologia arquitectónica do edífico 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 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana MACAU

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

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 nº 3

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

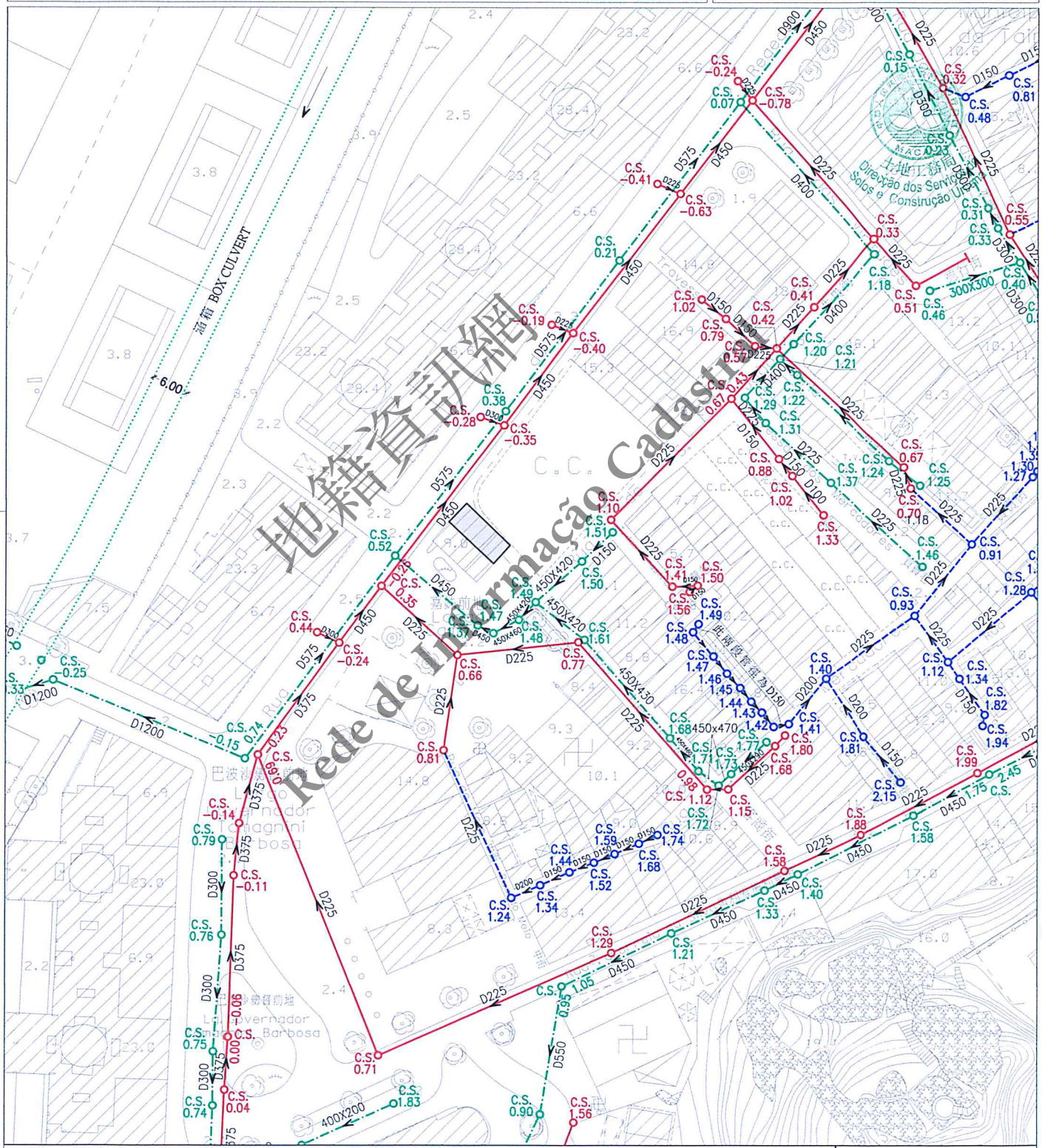
25/09/2026

# 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.º12/2013




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 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 |