區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

25 09 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

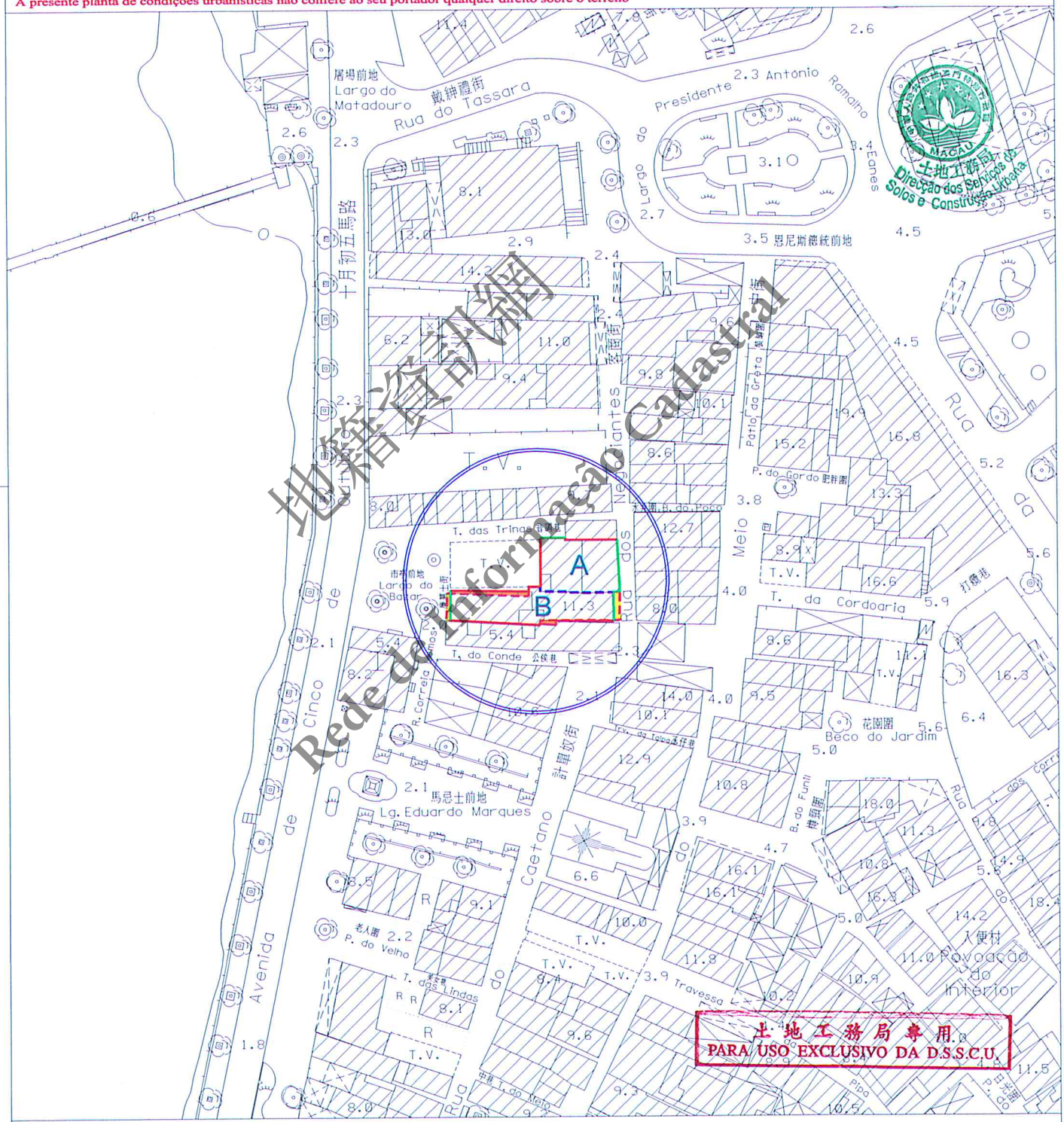
土地工務局 DSSCU

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

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



地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

圖例 LEGENDA :

街道準線 Alinhamento

原有地界 Limite actual do terreno

將來地界 Limite futuro do terreno

地塊分界線 Limite de separação das parcelas

N

PC1600_DPUDEP\D:\ALIN\Patrick\2026\2025A014_20260527revised.DWG

MIF/MLM

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.° 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

25/09/2026

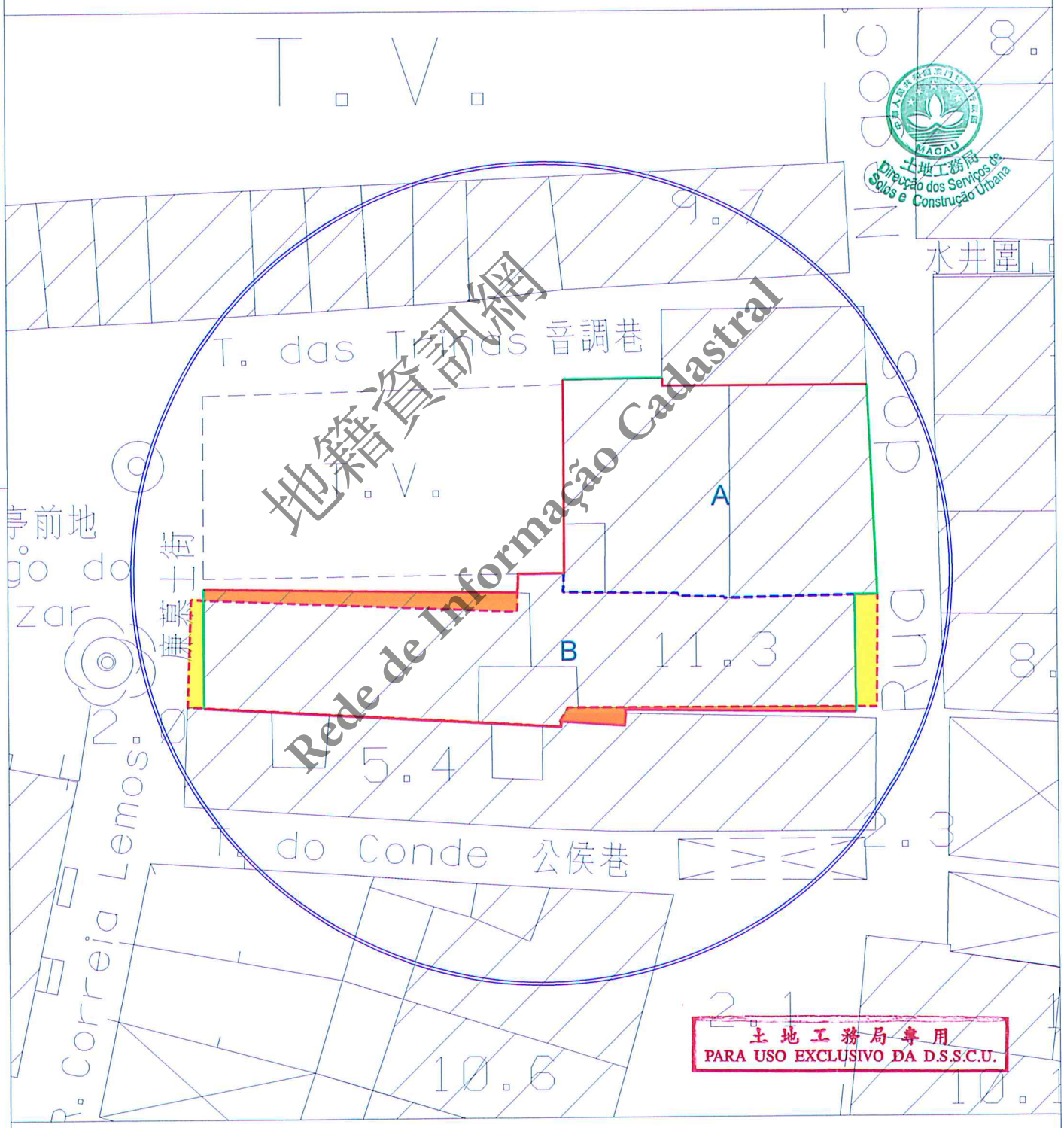
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

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

比例 ESCALA 1:250



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.

圖例 LEGENDA :

- 街道準線 Alinhamento
- 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 地塊分界線 Limite de separação das parcelas

N

PC1600 DPUDEP\D:\ALIN\Patrick\2026\2025A014_20260527revised.DWG

MIF/MLM

區域 ZONA 路環 Coloane　　檔案編號 PROCESSO N.° 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

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.°12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

此地段屬於路環村都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano da Vila de Coloane

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。
Finalidades : 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
音調巷	不適用	不適用	不適用
廉慕士街	3.7米	不允許	3.7米
客商街	3.3米（區域A不適用）	不允許（區域A不適用）	3.3米（區域A不適用）

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
Travessa das Trinas	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Rua Correia Lemos	3,7 m	Não se admite	3,7 m
Rua dos Negociantes	3,3 m (Não se aplica na zona A)	Não se admite (Não se aplica na zona A)	3,3 m (Não se aplica na zona A)

樓宇最大許可高度：
Altura máxima permitida do edifício:

- 區域A： 建築物須保留立面及屋頂特徵，不得增加高度。
- Zona A: Edifício com fachada e características da cobertura a preservar, sem aumento de cércea.

- 區域B： 建築物最大許可高度為8.9米（至屋簷）。
- Zona B: Altura máxima permitida do edifício: 8,9m (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.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

25 09 2026

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

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.

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

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 deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.

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

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

圖例：
LEGENDAS :

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.

為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.° 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU 25/09/2026

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/7

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

由文化局訂定之建築條件：
（文化局局長於2026年1月16日簽署之第0048/IC-DEPROJ/OFI/2026號公函）。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Ofício n.° 0048/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 16 de Janeiro de 2026.)

- 區域A（Zona A）：

·建築物須保留立面及屋頂特徵，不得增加高度。
Edifício com fachada e características da cobertura a preservar, sem aumento de cércea.

- 區域B（Zona B）：

·建築物最大許可高度為8.9米（至屋簷）。
Altura máxima permitida do edifício: 8.90m (Até à esteira da cobertura).

·於客商街的立面不許建造凸窗台。
Não se admite a construção das janelas salientes na Rua dos Negociantes.

·建築設計須與被評定的不動產－“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”相協調。
O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes.

·維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵。
Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa.

·屋簷至屋脊的垂直高度不得超過2.5米。
Altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2.5m.

·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.

- 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.

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 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU 25/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/7

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

- 須採取足夠措施確保被評定的不動產—“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”的完整性及安全性，包括：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—“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”的安全作出評估及向文化局提交報告，並提出相應保護或防範措施；

於工程實施前須向文化局提交對被評定的不動產—“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”完整性產生影響的各種因素的監測方案。

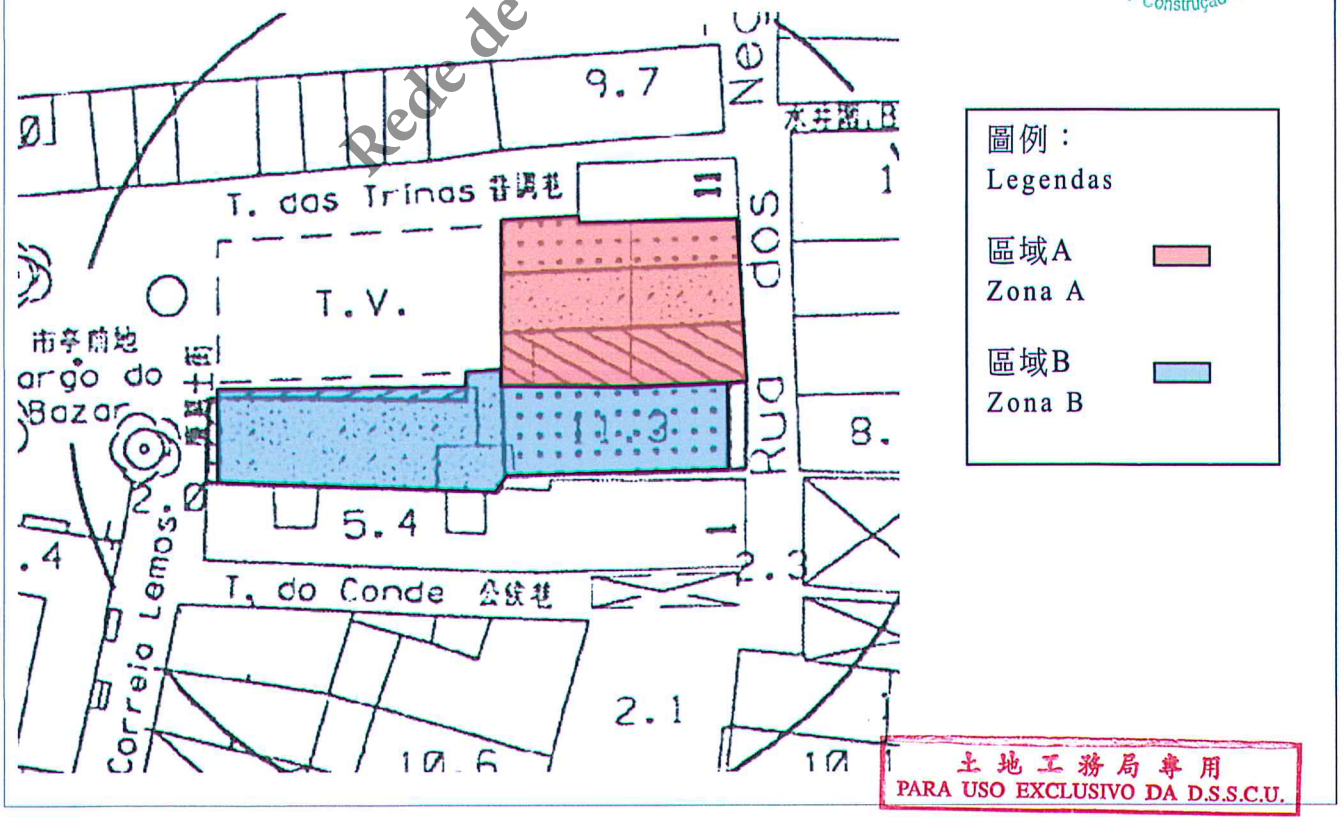
Devem ser tomadas as medidas necessárias para garantir a integridade e a segurança do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes, nomeadamente:

Na fase de planeamento, é necessário considerar se a construção do projecto (particularmente os trabalhos de demolição, as escavações para fundações, ou qualquer eventual escavação para caves e outras obras, etc.) poderá afectar a segurança do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes, devendo ser entregue ao instituto cultural um relatório detalhado dos factores de risco, bem como apresentadas as respectivas medidas preventivas e de protecção;

Antes da implementação do projecto, deve ser entregue ao instituto cultural um relatório de monitorização e gestão dos factores de risco que possam afectar a integridade do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

規劃條件分區示意圖
Planta de Zonamento com as Condições Urbanísticas



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

土地工務局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

PC1600_DPUDEP\D:\ALIN\Patrick\2026\2025A014_20260527revised.DWG MIF/MLM

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2025A014

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地

Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

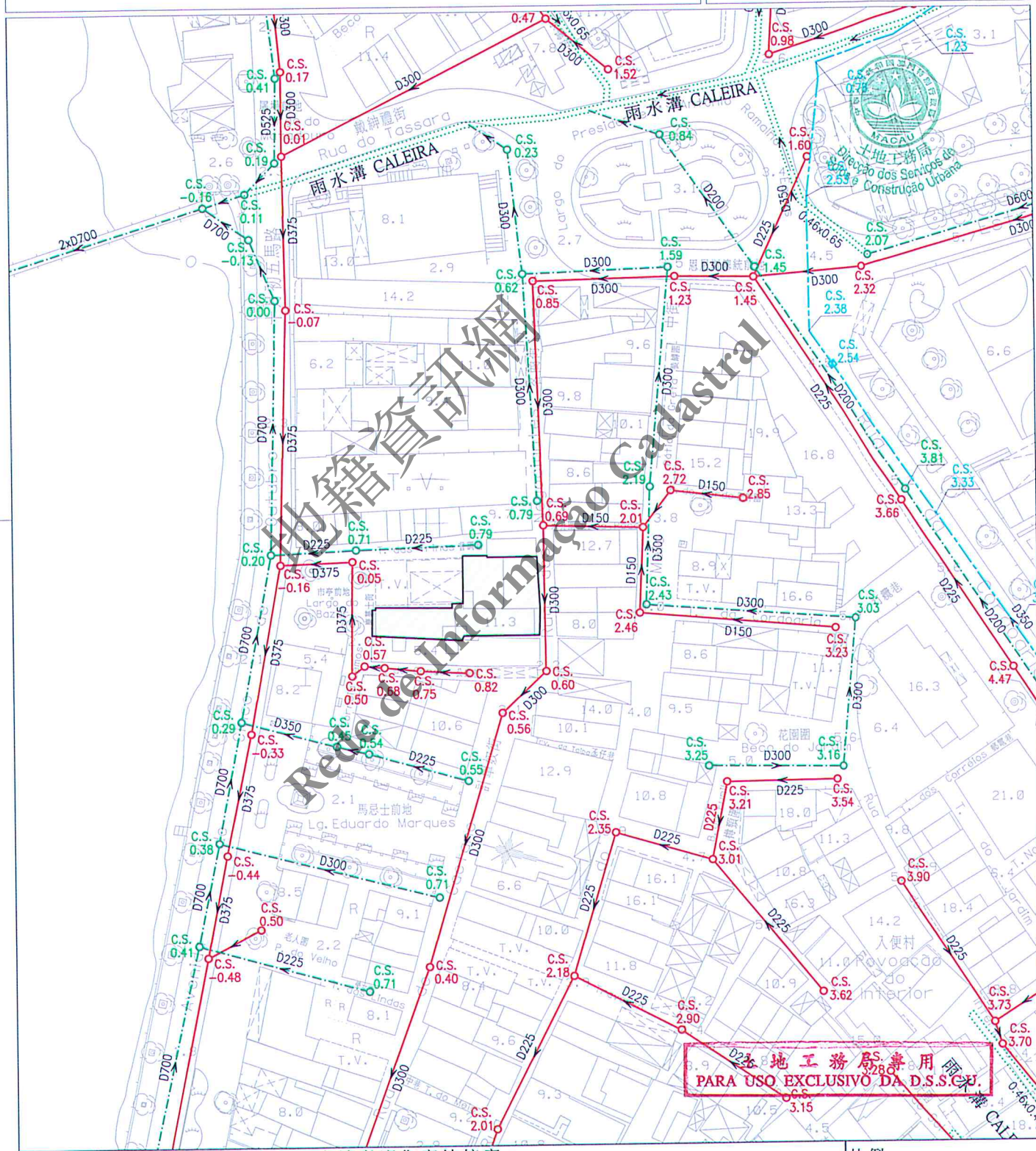
25 09 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7

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



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.

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