



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0415/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/5

副局長 O Subdirector

技術員 A Técnica

lab 13/9/2024

李

檔案編號 Processo N.º : 2008A053

地段位置：河邊新街 275-275A 號—澳門

Localização : Rua do Almirante Sérgio N.ºs 275-275A — 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	133 m ²	
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) : 2008A053 日期(Data): 10/06/2019	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



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

1

規劃條件圖草案說明

0415/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

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	用以計算該樓宇高度之街寬如下： · 河邊新街：27 米 · 鹹魚里：3.2 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Almirante Sérgio: 27 m · Beco do Peixe Salgado: 3,2 m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
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	1. 樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m. 2. 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.	1. 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.1.3 點。 Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
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	沒有	沒有

1



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0415/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/5

		Reformações do terreno	Não tem	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	1. 用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 河邊新街：圖例 · 鹹魚里：不允許 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Almirante Sérgio: Legenda · Beco do Peixe Salgado: Não se admite 2. 垂直佔用空間必須建在拱廊之上，並允許在拱廊範圍內設置不多於兩根。 A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada, permite-se a construção de dois pilares no máximo, na área da arcada.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
8.2		柱廊/拱廊 Galeria / Arcada	拱廊之高度及形式須與現有或鄰近的樓宇相同。 A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do edifício existente ou contíguo.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
8.3		凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 河邊新街：27 米 · 鹹魚里：3.2 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Almirante Sérgio: 27 m · Beco do Peixe Salgado: 3,2 m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
8.4		冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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。 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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0415/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/5

			pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	
	8.5	建築材料 Materiais de construção	在外牆上採用與周邊環境相配的顏色及傳統建材。 A cor e os materiais de construção tradicional, a adoptar no revestimento exterior devem estar em harmonia com o meio envolvente.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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	文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2024 年 6 月 12 日簽署之第 0642/IC-DEPROJ/OFI/2024 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0642/IC-DEPROJ/OFI/2024 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 12 de Junho de 2024). - 樓宇高度不得超過 20.5 米。 As cérceas dos edificios não podem exceder 20.5m.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2008A053

位 置
LOCALIZAÇÃO 河邊新街 275-275A 號

Rua do Almirante Sérgio n.ºs 275-275A

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

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.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 許可之垂直佔用空間界線
Limite da área em ocupação vertical permitida



參考點 Ponto de referência

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

2008A053

位 置
LOCALIZAÇÃO

河邊新街 275-275A 號

Rua do Almirante Sérgio n.ºs 275-275A

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/4

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.º 12/2013



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 está sujeito ao disposto na Lei n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》.

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
河邊新街	27.0 米	圖例	27.0 米
鹹魚里	3.2 米	不允許	3.2 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	27,0 m	Legenda	27,0 m
Beco do Peixe Salgado	3,2 m	Não se admite	3,2 m

樓宇最大許可高度：建築高度不得超過 20.5 米 (M 級樓宇)。

Altura máxima permitida do edifício: Altura máxima da construção de 20,5m (classe M).

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.

垂直佔用空間必須建在拱廊之上，並允許在拱廊範圍內設置不多於兩根柱。

A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada, permite-se a construção de dois pilares no máximo, na área da arcada.

拱廊之高度及形式須與現有或鄰近的樓宇相同。

A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do edifício existente ou contíguo.

在外牆上採用與周邊環境相配的颜色及傳統建材。

A cor e os materiais de construção tradicional, a adoptar no revestimento exterior devem estar em harmonia com o meio envolvente.

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 2008A053

位置
LOCALIZAÇÃO 河邊新街 275-275A 號

Rua do Almirante Sérgio n.ºs 275-275A

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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.º 12/2013



必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

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 da 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 2 月 4 日簽署之第 0100/DEPROJ-PRC/2019 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0100/DEPROJ-PRC/2019 assinado pelo Vice- Presidente do Instituto Cultural em 4 de Fevereiro de 2019.)

- 建築高度不得超過 20.5 米 (M 級樓宇)。
- Altura máxima da construção de 20.5m (classe M).

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 2008A053

位置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街 275-275A 號

Rua do Almirante Sérgio n.ºs 275-275A

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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.º 12/2013

