



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

066/PCU/2025
1/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


31/3/2025



檔案編號 Processo N.º : 2024A021

地段位置：鄰近澳門火船頭街及巴素打爾古街一幅土地 - 澳門

Localização : Terreno junto à Rua das Lorchas e Rua do Visconde Paço de Arcos - 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	18,641 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 24/2024 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 24/2024	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
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	否 (Não)	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025
2/9

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	地塊 1 : TD1 類旅遊娛樂用地 地塊 2 : C1 類商業用地/C2 類商業用地 Parcela 1 : Solos de uso turístico e de diversões TD1 Parcela 2 : Solos de uso comercial C1/Solos de uso comercial C2	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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： · 巴素打古爾街：29.1 米 · 火船頭街：25.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua do Visconde Paço de Arcos: 29,1m · Rua das Lochas: 25,0m.	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	地塊 1 : Parcela 1 : · 現存樓宇：不得增加高度 Edifício existente: Não é permitido aumento de altura. 地塊 2 : Parcela 2 : · 新建樓宇：20.5 米 Novos edifícios : 20,5m · 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.	參照文化局意見。 De referência ao parecer da IC. 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.



al

規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/9

5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	地塊 1 : 9.2 倍 地塊 2 : 0.6 倍 Parcela 1: 9.2 Parcela 2: 0.6	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	地塊 1 : 87% 地塊 2 : 30% Parcela 1: 87% Parcela 2: 30%	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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	停車場 Estacionamento	必須遵守《酒店及娛樂場停車場的 車位數量計算指引》。 É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 巴素打古爾街：29.1 米 · 火船頭街：25.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Visconde Paço de Arcos: 29,1m · Rua das Lochas: 25,0m.	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 pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
9	-----	公共基礎設施		



規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025

4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Infra-estruturas públicas		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
	9.2	責任 Responsabilidades	此部分土地用作公共道路用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。(見圖例) Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública, cabendo ao concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.(vide legenda)	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
10	-----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	土地承批人須負責設計及建造下列基建工程，有關計劃須先經本局審批：(見圖例) O concessionário deve responsabilizar-se a concepção e a execução das seguintes obras de infra-estrutura, cujo projecto de obras deve ser submetido previamente para aprovação da DSSCU: (vide legenda) · 附設扶手電梯及升降機的公共行人天橋。 Passagem superior pública para peões, equipada com escada mecânica e elevador. · 地段範圍內須預留足夠空間及面積作為行人天橋垂直交通落腳點之用，該部分空間及面積設定公共地役權。(見圖例) No lote devem ser reservados espaços e áreas suficientes destinados a comunicações verticais da passagem superior para peões, sendo constituída para os mesmos uma servidão pública. (Vide legenda)	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
12	----	公用設施 Equipamentos de	沒有	沒有



規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025
5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		utilização colectiva	Não tem	Não tem
13	-----	其他 Outros	<ol style="list-style-type: none">1. 土地工務局在經適當說明理由的情況下，可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議。 Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.2. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局及市政署的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT e IAM.3. 倘本地段發展計劃的電力需求超過 30 兆伏安，則須預留一空間以安裝高壓變電站，並與澳門電力股份有限公司商議相關的技術要求。 Se a potência total do empreendimento for superior a 30MVA é necessário reservar um espaço para instalação de uma subestação de Alta Tensão (AT) e avaliar junto da CEM os respectivos requisitos.4. 須保留作非填海空間，供船隻停泊用途，除必要的整治工程外，該範圍不許建造任何建築物。 (見圖例) Devem manter-se como espaço não aterrado, para estacionamento de embarcações, não sendo permitida a construção de quaisquer edificações nessa área, salvo em caso de obras de reordenamento necessárias. (Vide legenda)5. 遵守澳門特別行政區現行之	<ol style="list-style-type: none">1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.4. 根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.5. 確保遵守現行法例。



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

Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025
6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 Não tem

Handwritten mark



Handwritten signature

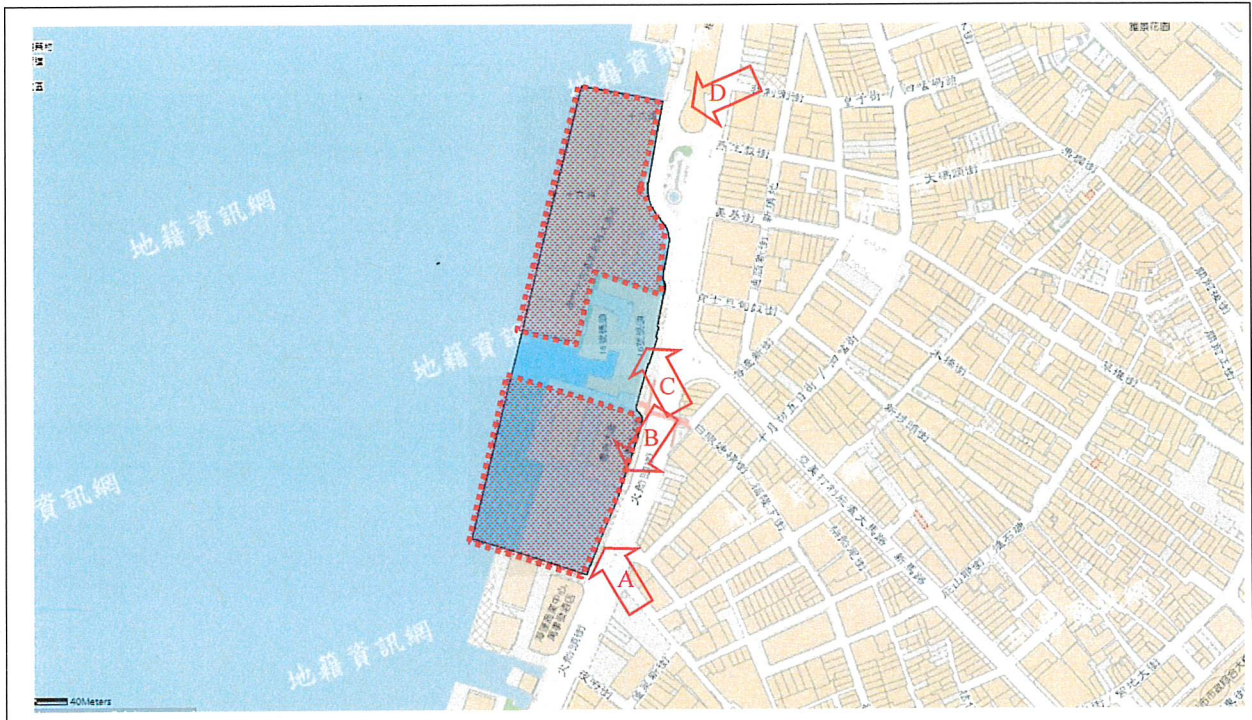
規劃條件圖草案說明

066/PCU/2025
 7/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

19/02/2024



A.



100% 覆膜再循環紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



Handwritten signature

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

066/PCU/2025
8/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



C.



100% 環保再造紙 · Papel reciclado



Handwritten signature

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

066/PCU/2025
9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

D.



Handwritten signature