



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

0238/PCU/2025

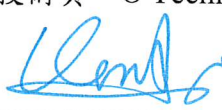
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


30 / 5 / 2025



檔案編號 Processo N.º : 2019A024

地段位置：荔枝碗馬路 5-6 號 – 路環

Localização : Estrada de Lai Chi Vun n.ºs 5-6 – Coloane

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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	108m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 99/2000 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 99/2000	
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) : 2019A024 日期(Data): 29/04/2020	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	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



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

0238/PCU/2025
2/7

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	公用設施用地 /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 Solos de uso de equipamentos de utilização colectiva /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為 5.3 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 5,3 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. 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.
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：8.9 米 (至 屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício: 8,9 m (até à esteira da cobertura). 2. 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 2,5m.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政 指引第 15 點。 Nos termos do n.º 15 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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.



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 signature

規劃條件圖草案說明

0238/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

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 Reformulações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	屋面 Cobertura	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 cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura 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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 15 點。 Nos termos do n.º 15 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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.



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

0238/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

	8.3	凸出物 Saliência	1. 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada. 2. 用以計算凸出物之街寬為 5.3 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 5,3m.	1. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. 2. 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.
	8.5	建築材料 Materiais de construção	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 15 點。 Nos termos do n.º 15 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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	沒有 Não tem	沒有 Não tem



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

0238/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		utilização colectiva		
13	-----	其他 Outros	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局及環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IC e DSPA. 2. 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.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 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	沒有 Não tem	沒有 Não tem



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

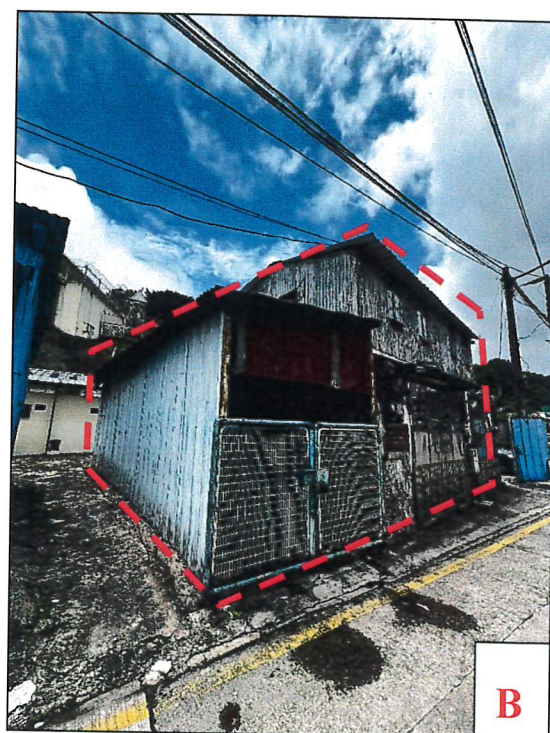
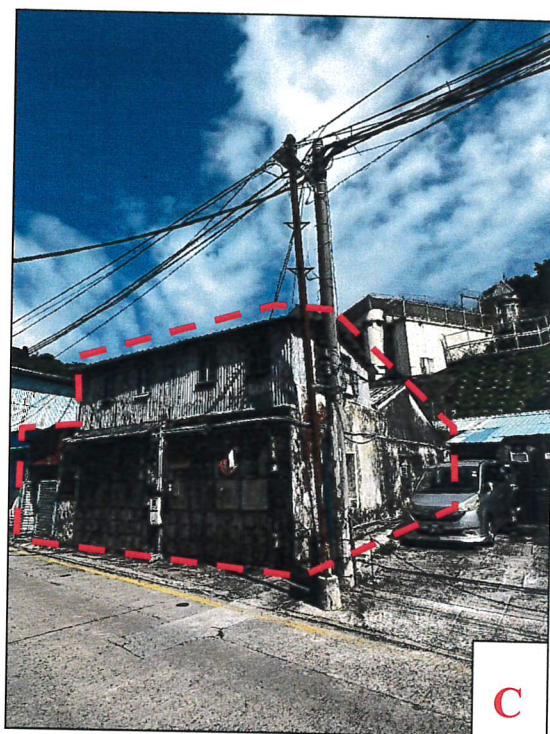
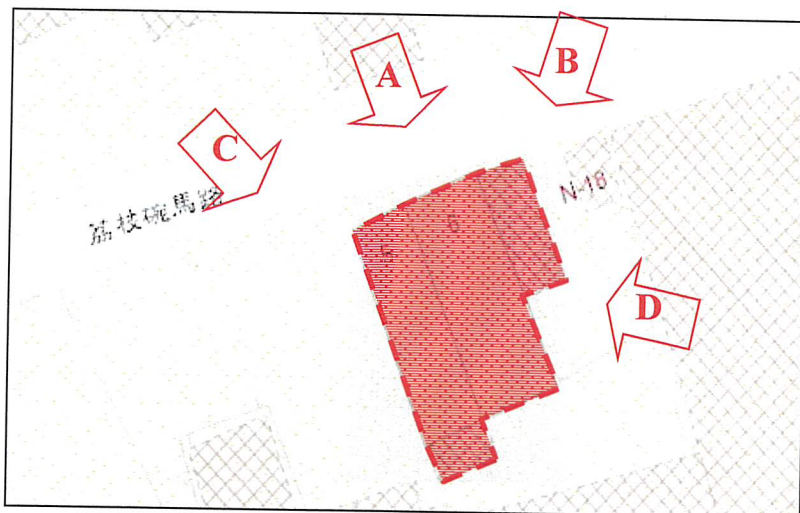
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0238/PCU/2025
6/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(18/05/2025)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado



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 signature

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0238/PCU/2025
7/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(18/05/2025)



Handwritten signature

0010001490668

DSSOPT

區域
ZONA 路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º 2019A024

位 置
LOCALIZAÇÃO 荔枝碗馬路5-6號

Estrada de Lai Chi Vun n.º 5-6

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

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.º12/2013

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

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.O.P.T.



區域 ZONA 路環 Coloane 檔案編號 PROCESSO N.º 2019A024

位 置 LOCALIZAÇÃO 荔枝碗馬路 5-6 號

Estrada de Lai Chi Vun n.º 5-6

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

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



用途：非工業。
Finalidades : 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
荔枝碗馬路	5.3 米	不允許	5.3 米

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, as larguras da via são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Estrada de Lai Chi Vun	5,3 m	Não se admite	5,3 m

樓宇最大許可高度：8.9 米（至屋簷）。
Altura máxima permitida do edifício: 8.9m (até a esteira da cobertura).

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 2,5m.

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 .

強制採用中式瓦舖砌的坡屋頂，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建築佔地面積 25%。

Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura.

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

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).

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.

項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。
A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.

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.

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域
ZONA

路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º

2019A024

位置
LOCALIZAÇÃO

荔枝碗馬路 5-6 號

Estrada de Lai Chi Vun nº 5-6

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

2020-04-29

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

3/3

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

Use exclusivo para Projecto de Planta de Recolha de Águas Residuais e Pluviais

規劃條件圖章

Urbanísticos

意見專用



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

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 EMISSÁRIO PLUVIAL	泵房 ESTACÃO ELEVATÓRIA	
	家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA	漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE		
	雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL	放流管 EMISSÁRIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	沙井 CAIXA DE VISITA	
				C.S.	沙井底標高 COTA DA SOLEIRA