



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

0229/PCU/2025

1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

Lab 7/8/2025

Leong

檔案編號 Processo N.º : 2024A010

地段位置：火船頭街 63-73 號—澳門

Localização : Rua das Lorchas n.ºs 63-73 – 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	長期批租地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	125 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	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



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

0229/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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： Finalidade 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 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 27.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 27,0 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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 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 Reformulações do terreno		



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

0229/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 125 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 124.52 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還 / 土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.	土地歸還之面積：32.25 m ² Área do terreno a reverter: 32.25 m ²
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		92.27 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 點之計算) (conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 acima referidos)
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：圖例 Para efeitos de cálculo da ocupação vertical, as larguras das via : Legenda 2. 垂直佔用空間必須建在柱廊之上，並允許在柱廊範圍內設置不多於 4 根柱。 A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada, permite-se a construção de 4 pilares no máximo, na área da arcada.	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. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.2.	柱廊 Arcada	柱廊之高度及形式須與鄰近的樓宇相同。 A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do	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

0229/PCU/2025

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			edificio contíguo.	
8.3.	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬為 27.0 米。 Para efeitos de cálculo da saliências, a largura da via é de 27,0 m. 2. 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada.	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. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.4.	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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.5.	景觀處理 Tratamento paisagístico	延續火船頭街 83-119 號(單號)建築外立面的水平線向特徵(參見附圖紅色虛線所示)。 Manter as características configurativas dos planos horizontais dos alçados das construções da Rua das Lorchas n.ºs 83-119 (ímpares) (ver na figura em anexo a linha a tracejada a vermelho).	參照文化局意見。 De referência ao parecer da IC.	
8.6.	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 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.



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

0229/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

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	1. 在工程計劃草案階段須聽取文化局的意見。 Em fase de anteprojecto deverá ser ouvidos o parecer da IC. 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.	參照文化局意見。 De referência ao parecer da IC. 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

0229/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/7

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(30/06/2025)





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

0229/PCU/2025

7/7

