



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

0307/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

16/9/2025

檔案編號 Processo N.º : 2012A001

地段位置：河邊新街 269A 號—澳門

Localização : Rua do Almirante Sérgio nº 269A-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) 長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	97 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) : 2012A001 日期(Data): 30/08/2012	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

0307/PCU/2025
2/7

規劃條件圖草案說明

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	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為 27.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 27,0m.	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	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 76º, 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 Reformulações do terreno		
7.1	原土地面積		1. 97 m ²



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

0307/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/7

		Área do terreno inicial		(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. 97.17 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.	土地歸還之面積：1.5 m ² Área do terreno a reverter: 1,5 m ² 土地讓與之面積：10.9 m ² Área do terreno a ceder: 10,9 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) 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.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		84.77 m ² (根據上述第 7.1.2 和 7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2 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	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 河邊新街：圖例 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Almirante Sérgio: Legenda	維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
	8.2	凸出物 Saliência	不許建造凸出物。 Não se admite a construção de saliências.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0307/PCU/2025

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.3	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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2025 年 7 月 19 日簽署之第 0769/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0769/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 19 de Julho de 2025). - 樓宇高度不得超過 20.5 米，遵	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

0307/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

			守 76 度角線； As cérceas dos edifícios não podem exceder 20.5m, aplicação do ângulo de 76°; - 原拱廊底之騎樓空間維持作為公共街道用途； O espaço por baixo das arcadas deve ser mantido como via pública; - 需延續現有建築之弧形拱廊外觀特色，包括拱廊的飾線、樣式、尺寸、弧度及高度設計，使拱廊整體外觀與河邊新街 271 號 A、B（參見附圖 1）保持一致； É necessário dar continuidade às características do edifício existente no que se refere à arcada curva, incluindo as linhas decorativas, estilo, tamanho, curvatura e proporções da arcada, para que a aparência geral da arcada seja consistente com a tipologia da Rua do Almirante Sérgio nº 271 A e B (ver Anexo 1); - 限制材料使用，面向河邊新街之立面須使用洗米石鋪數牆身或採用粉刷牆身，門窗使用木製或金屬製框架； Restrição de materiais. A fachada com frente para a Rua do Almirante Sérgio deverá utilizar um revestimento em “shanghai plaster”, ou pintura da parede, e utilizar caixilhos de madeira ou metal nas portas e janelas; - 建築物必須預留位置安裝冷氣機，且面向河邊新街之立面不應有突出物，廣告物須為該區拱廊建築之傳統突字透招牌形式（參見附圖 2）。 O edifício deverá prever soluções para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, não se admitindo saliências na fachada com frente para a Rua do Almirante Sérgio. Os materiais publicitários devem ter	
--	--	--	---	--



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

0307/PCU/2025
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			a forma de letreiros tradicionais em relevo, semelhantes aos edifícios de arcada da zona (ver Anexo 2).	
--	--	--	---	--

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

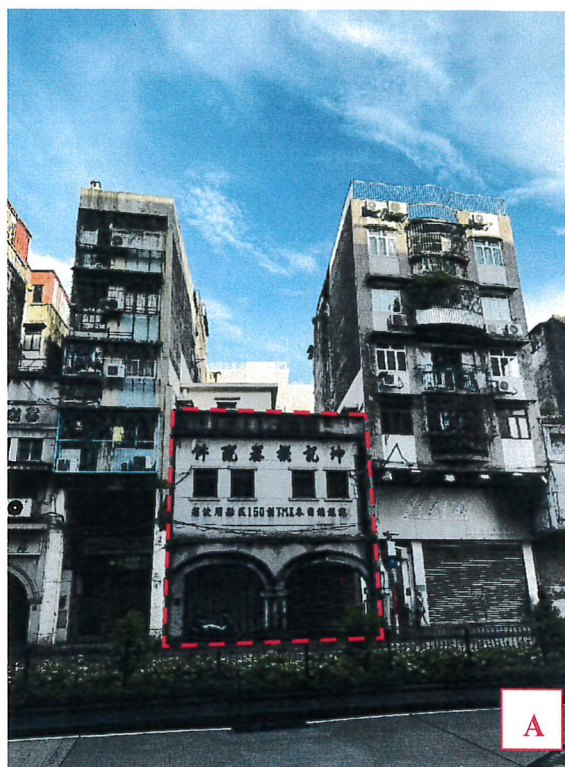
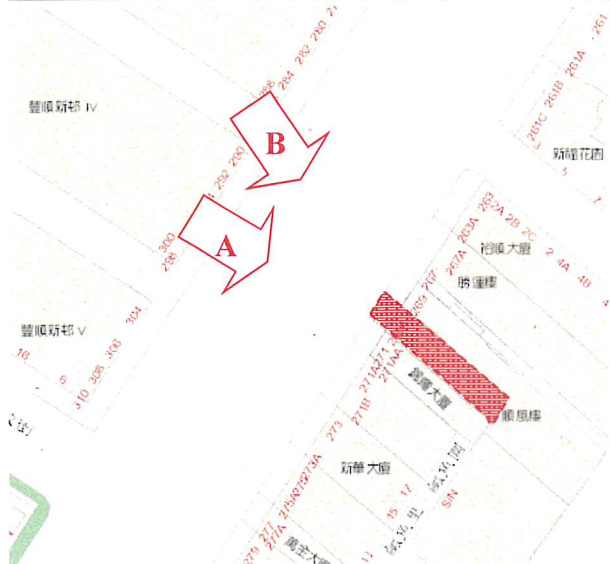
規劃條件圖草案說明

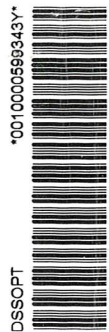
0307/PCU/2025
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(08/07/2025)





10/5/33/2012
[Signature]

區域 ZONA 澳門 MACAU 檔案編號 Proc. No. 2012A001

位置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街 269A 號
Rua do Almirante Sérgio nº 269A

圖例: LEGENDA:

- 街道準線 ALINHAMENTO
- 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
- 許可之垂直佔用空間界線 LIMITE DE OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA

繪圖員
O DESENHADOR

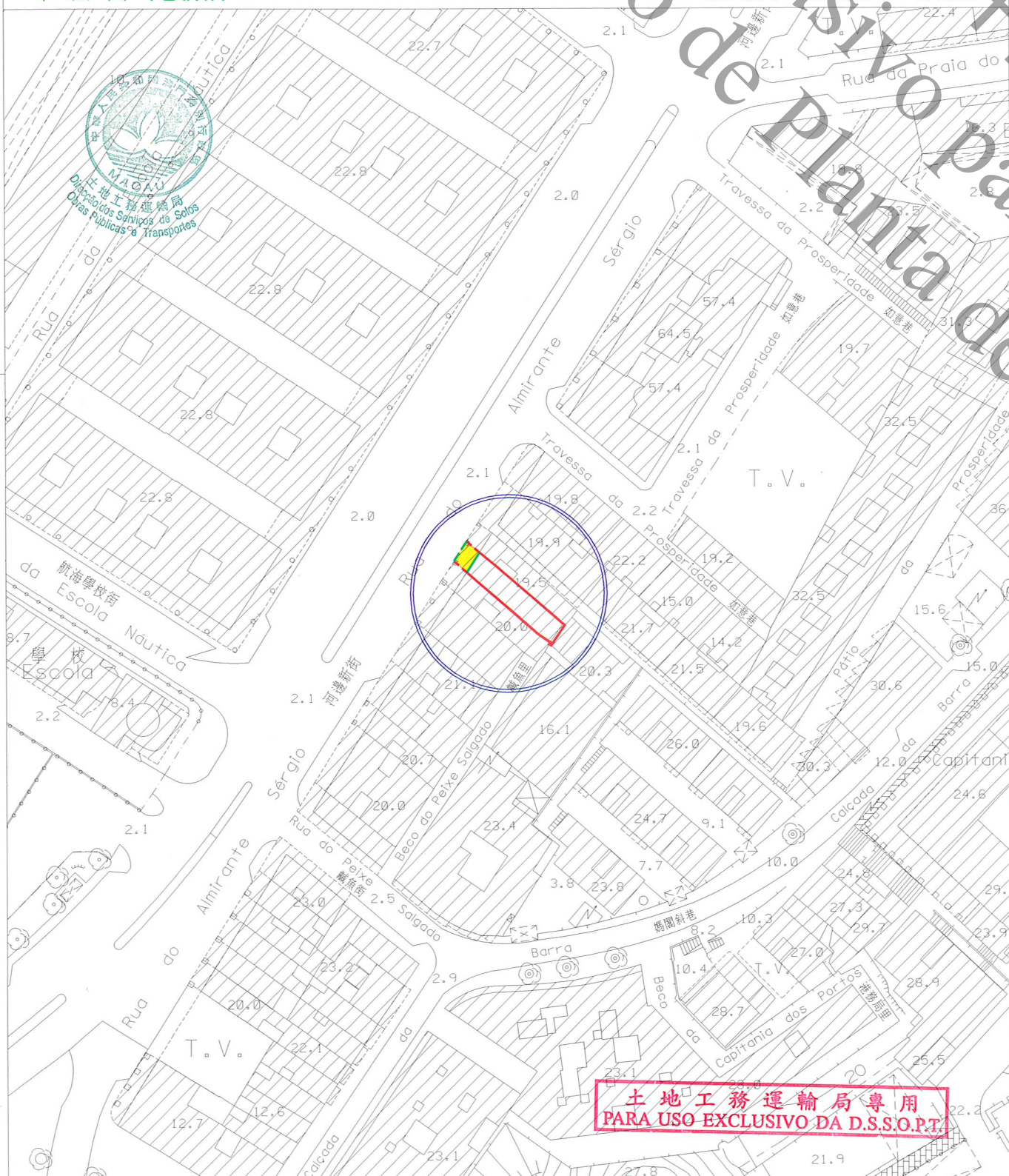
土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETÓ-LEI 79/85/M
局長 O DIRECTOR
技術員 O TÉCNICO

本街線圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:1000



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

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

此地段屬於西望洋/媽閣區都市規劃範圍
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA
SUJEITA AO PLANO DA PENHA/BARRA

根據 2006 年 7 月 24 日第 202/2006 號行政長官批示，此建築物已歸入保護區
ESTE EDIFÍCIO LOCALIZA-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO APROVADA POR
DESPACHO DO CHEFE DO EXECUTIVO Nº202/2006, DE 24 DE JULHO DE 2006.

用途: 非工業。
FINALIDADE: NÃO INDUSTRIAL.

樓宇最大許可高度: 20.50 米 (M 級)。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: 20,50m (CLASSE M).

用以計算該樓宇高度之街寬為 27 米。
PARA EFEITO DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA VIA É DE 27 m.

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兩根柱。
OCUPAÇÃO VERTICAL DEVE SER CONSTRUÍDA SOBRE A ARCADEA, E ADMITE-SE A CONSTRUÇÃO MÁXIMA DE DOIS PILARES.

拱廊之高度及形式須與鄰近的河邊新街 271 號 A、B 樓宇相同。
ARCADA A MANTER COM A ALTURA E MODULAÇÃO HARMONIZADA AO EDIFÍCIO CONTÍGUO DA RUA DO ALMIRANTE SÉRGIO Nº 271 A, B.

限制材料的使用:
RESTRIÇÃO RELATIVAS À UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS:

- 立面使用粉刷牆身或洗水石米。
- FACHADA COM UTILIZAÇÃO DE REBOCO PINTADO OU MARMORITE NA FACHADA.
- 立面使用木制或金屬 (鋁製) 門窗。
- FACHADA COM CAIXILHARIAS DE MADEIRA OU METAL (ALUMÍNIO) NAS JANELAS E PORTAS.

不許建造凸出物 (在河邊新街)。
NÃO SE ADMITE A CONSTRUÇÃO DA SALIÊNCIA (NA RUA DO ALMIRANTE SÉRGIO).

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 PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO, E DE FORMA A EVITAR A PROECÇÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DA ÁGUA RESULTANTE DO SEU FUNCIONAMENTO (NÃO PODE SE INSTALADO NA FACHADA CONFRONTADA COM A VIA).

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.

圖例:
LEGENDA:

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.

備註:
OBSERVAÇÃO:

由於現地段位於保護區內，建築計劃須受文化局的審批。
UMA VEZ QUE O TERRENO EM CAUSA INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO, O PROJECTO DE ARQUITECTURA DEVERÁ SER APRECIADO PELO INSTITUTO CULTURAL.