

1/7

技術員 O Técnico

Localização : Rua Correia Lemos n^{os} 1-3 e terreno junto à Rua do Carreira Lemos - Coloane

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	129 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) : 2024A027 日期(Data): 21/11/2022	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	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

0465/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	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	維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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： · 音調巷：3.7 米 · 廉慕士街：3.7 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Travessa das Trinas : 3,7m · Rua Correia Lemos: 3,7m	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	8.9 米(至屋簷)。 8,9m (até à esteira da cobertura)	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. 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.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制 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	無限制 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



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

0465/PCU/2025

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 129 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. 129.04 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	土地取得 Aquisição de terreno	為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	1. 土地取得之面積：9.50 m ² Área do terreno a adquirir: 9,50m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC) 2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		138.54 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)
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，其傾斜角度為 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	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 15 點。 Nos termos do n.º 15da Circular n.º 01/DSSOPT/2009



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

0465/PCU/2025
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			permitido uma cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área da cobertura, não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área da cobertura plana acessível não pode exceder 25% da área da cobertura.	
	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.
	8.3	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬如下： · 音調巷：3.7 米 · 廉慕士街：3.7 米 Para efeitos de cálculo da saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Travessa das Trinas : 3,7m · Rua Correia Lemos: 3,7m 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. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	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。 Instalacao de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificacoes deve prever solucoes para captar a agua produzida e impedir o gotejamento na via publica, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。 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	沒有	沒有



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

0465/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Servidão pública	Não tem	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	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra. 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. 參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM. 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	由文化局訂定之建築條件： (文化局代局長於 2025 年 8 月 7 日簽署之第 0856/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0856/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente substº do Instituto Cultural em 7 de Agosto de 2025). · 建築物最大許可高度為 8.9 米(至屋簷) Altura máxima permitida do edifício : 8,9m.(Até à esteira da cobertura) · 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵; Manutenção das características da cobertura inclinada com	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

0465/PCU/2025
6/7

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			revestimento em telha chinesa; · 屋簷至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 da cobertura não pode ser superior a 2,5m; · 限制材料的使用：立面粉刷牆身和木製或有色金屬門窗； Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas; · 建築設計須與被評定的不動產 - “馬忌士前地/客商街/恩尼斯總統前地”相協調。 · O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Largo Edurado Marques/ Rua dos Negociantes/ Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes.	
--	--	--	---	--



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

0465/PCU/2025
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

29/07/2025



A.



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º 2004A027

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街1-3號

Rua Correia Lemos n.ºs1-3

土地工務局
DSSCU

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

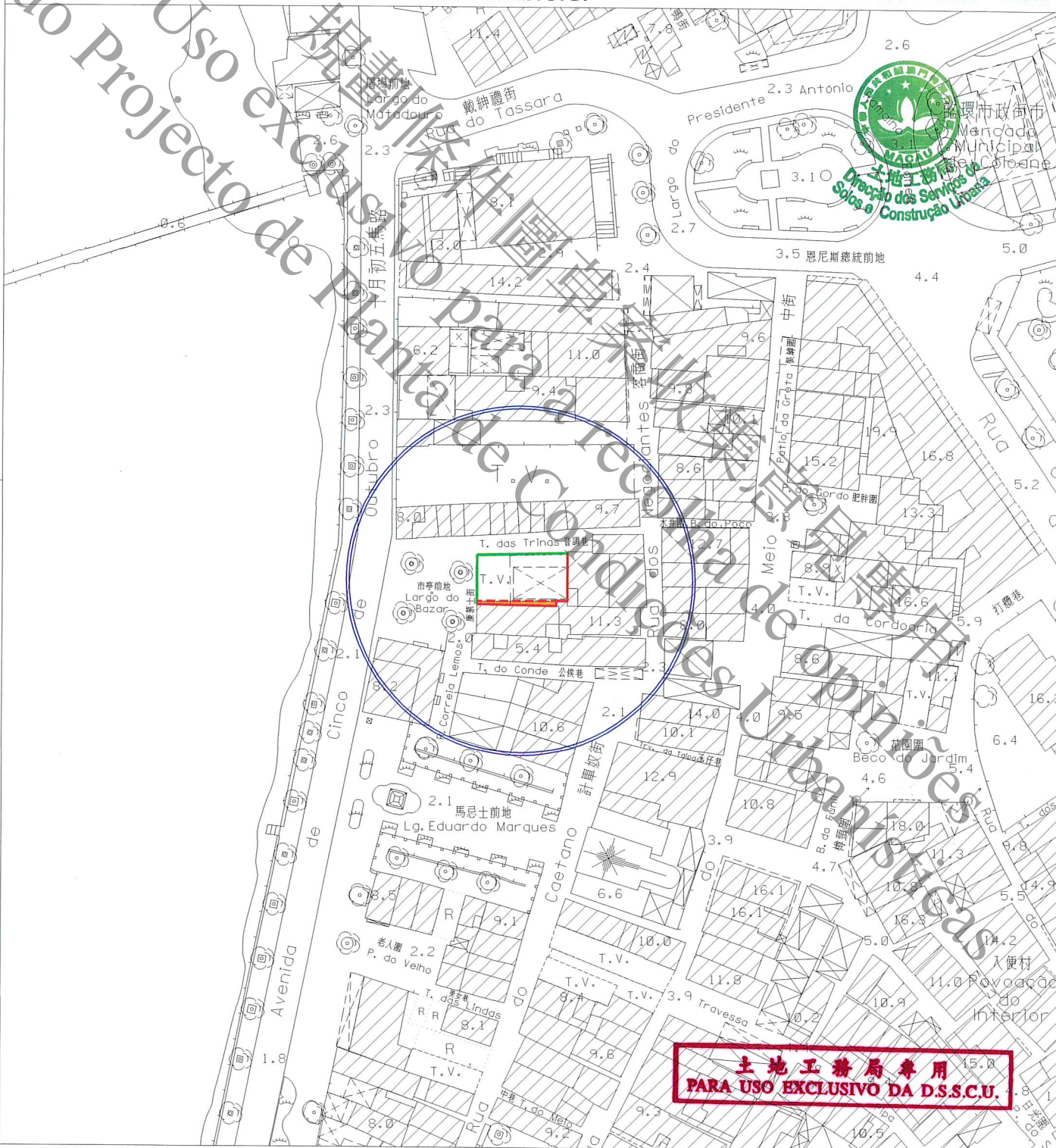
第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

土地工務局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSCU

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
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
——— 將來地界 Limite futuro do terreno



區域 ZONA 路環 Coloane 檔案編號 PROCESSO N.º 2004A027

位置 LOCALIZAÇÃO 廉慕士街 1-3 號

Rua Correia Lemos nºs1-3

土地工務局
DSSCU

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

土地工務局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSCU

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

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 nº11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》



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.

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
音調巷	3.7 米	不允許	3.7 米
廉慕士街	3.7 米	不允許	3.7 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
Travessa das Trinas	3,7 m	Não se admite	3,7 m
Rua Correia Lemos	3,7 m	Não se admite	3,7 m

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).

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.

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)。

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

