



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

第2次收集意見
Recolha de opiniões – 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/9

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


3/3/2026



檔案編號 Processo N.º : 2011A032

地段位置：河邊新街 209-219 號，沙井天巷 2A-2M 及 2-22 號，光復圍 1-13C 號及 2-32 號
-澳門

Localização : Rua do Almirante Sérgio n.ºs 209-219, Travessa da Assunção n.ºs 2A-2M e 2-22, Pátio da Claridade n.ºs 1-13C e n.ºs 2-32 – Macau

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第三十一條第二款的規定，開展新一輪收集意見。

Nos termos do nº 2 do artigo 31º do Regulamento Administrativo nº 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), proceder-se-á à abertura de um novo período de recolha de opiniões.

本次規劃條件圖草案的具體修改內容見下列表格中有(*)號的項目。

Na seguinte tabela os itens assinaladas com (*) mostram as alterações concretas feitas ao presente projecto da PCU.

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)	
2	土地面積 Área do terreno	2017 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) : 2011A032 日期(Data): 31/10/2011	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)	



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

第2次收集意見
Recolha de opiniões – 2ª vez

規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/9

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

0087/PCU/2026
 3/9

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	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如下： <ul style="list-style-type: none"> · 河邊新街：25.5米 · 沙井天巷：5.6米 · 光復圍：3.3米 · 雄發圍：3.9米 · 下環街：11.0米 · 光復圍及沙井天巷之間的道路：4.0米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> · Rua do Almirante Sérgio: 25,5m · Travessa da Assunção: 5,6m · Pátio da Claridade: 3,3m · Pátio de Hong Fat: 3,9m · Rua da Praia do Manduco: 11,0m · Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção: 4,0m 	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。 -保留沿河邊新街、沙井天巷、下環街之建築立面，當部份立面構件十分殘破時，允許該部份按原樣重建。 -允許增加建築高度，增高部份的建築設計須與原有建築外	1. 根據新馬路區規劃。 Conforme o Plano da Zona de Almeida Ribeiro. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC.



規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026
 4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>觀相協調。</p> <p>Altura máxima permitida do edifício: - 20,5m.</p> <p>- Manter as fachadas dos edifícios situados ao longo da Rua do Almirante Sérgio, da Travessa da Assunção e da Rua da Praia do Manduco, sendo permitida a reconstrução das partes das fachadas correspondentes segundo a sua aparência original, quando os respectivos elementos das fachadas se encontrem em estado de acentuada degradação.</p> <p>- É permitido o aumento da altura das construções, devendo a concepção arquitectónica da parte acrescida estar em harmonia com a aparência das respectivas construções originais.</p> <p>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 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.</p>	<p>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.</p>
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 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		<p>1. 2017 m² (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)</p>





規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026
 5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				2. 2016.96 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.	土地讓與之面積：43.4 m ² Área do terreno a ceder: 43,4 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) 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1973.56 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 · 沙井天巷：不適用 · 光復圍：不允許 · 雄發圍：不允許 · 下環街：不允許 · 光復圍及沙井天巷之間的道路：不允許 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Almirante Sérgio: Legenda · Travessa da Assunção: Não se aplica · Pátio da Claridade: Não se admite · Pátio de Hong Fat: Não se admite · Rua da Praia do Manduco: Não se admite · Via entre o Pátio da Claridade e	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC.	





規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026
 6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			a Travessa da Assunção: Não se admite	
	8.2*	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： <ul style="list-style-type: none"> · 河邊新街：25.5 米 · 沙井天巷：5.6 米 · 光復圍：3.3 米 · 雄發圍：3.9 米 · 下環街：11.0 米 · 光復圍及沙井天巷之間的道路：4.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> · Rua do Almirante Sérgio: 25,5m · Travessa da Assunção: 5,6m · Pátio da Claridade: 3,3m · Pátio de Hong Fat: 3,9m · Rua da Praia do Manduco: 11,0m · Via entre o Pátio da Claridade e a Travessa da Assunção: 4,0m 	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.
	8.3*	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。不可安裝於須保留的立面上。 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. Não podem ser instalados na fachada a preservar.	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
11	----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem





規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026
7/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<ol style="list-style-type: none">當遞交工程計劃草案時，須一併呈交立面的相關加固、修復或保護方案，供文化局審核。 Deverá submeter conjuntamente o plano de reforço, reparação ou protecção da fachada, na fase de anteprojecto, para a apreciação do IC.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.	<ol style="list-style-type: none">參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.參照文化局意見。 De referência ao parecer do 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

Handwritten signature

第 2 次收集意見
 Recolha de opiniões – 2ª vez

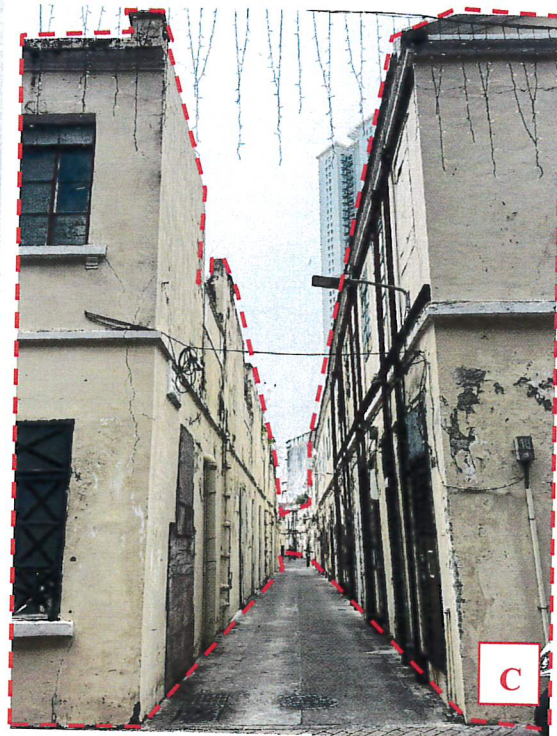
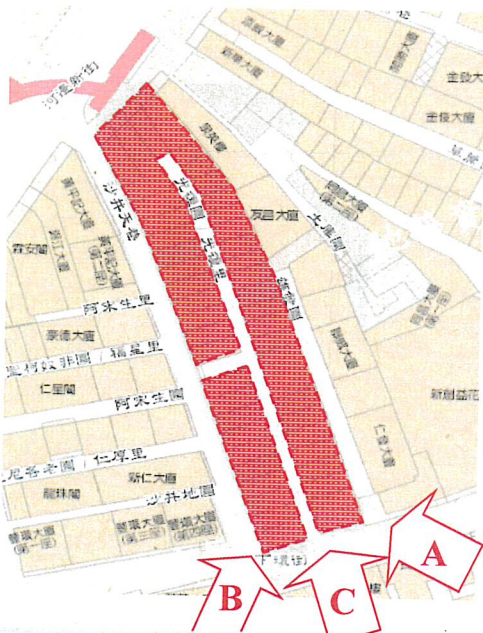
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0087/PCU/2026
 8/9

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(03/02/2026)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



Handwritten signature

第 2 次收集意見
 Recolha de opiniões – 2ª vez

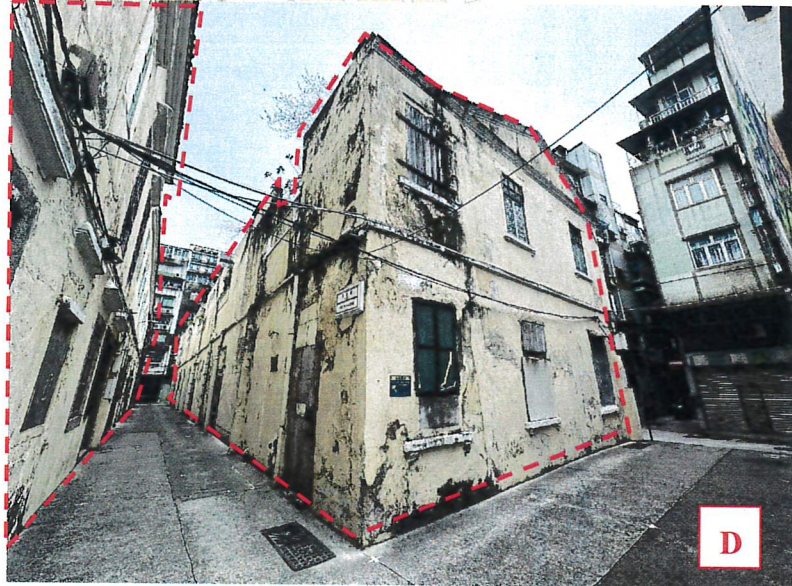
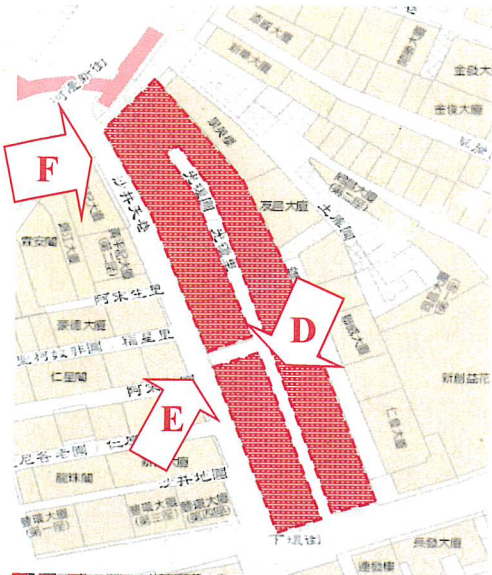
規劃條件圖草案說明

0087/PCU/2026
 9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(03/02/2026)



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature

0010000483987W
DSSOPT

區域 ZONA 澳門 MACAU 檔案編號 Proc. No. 2011A032

位 置 LOCALIZAÇÃO 河邊新街209-219號、沙井天巷2-22號、光復圍1-13c號及2-32號
Rua do Almirante Sérgio N.º 209-219, Travessa da Assunção N.º 2-22, Pátio da Claridade N.º 1-13c e 2-32

圖例: LEGENDA:
—— 街道準線 ALINHAMENTO
- - - 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
—— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

繪圖員 O DESENHADOR

31/10/11

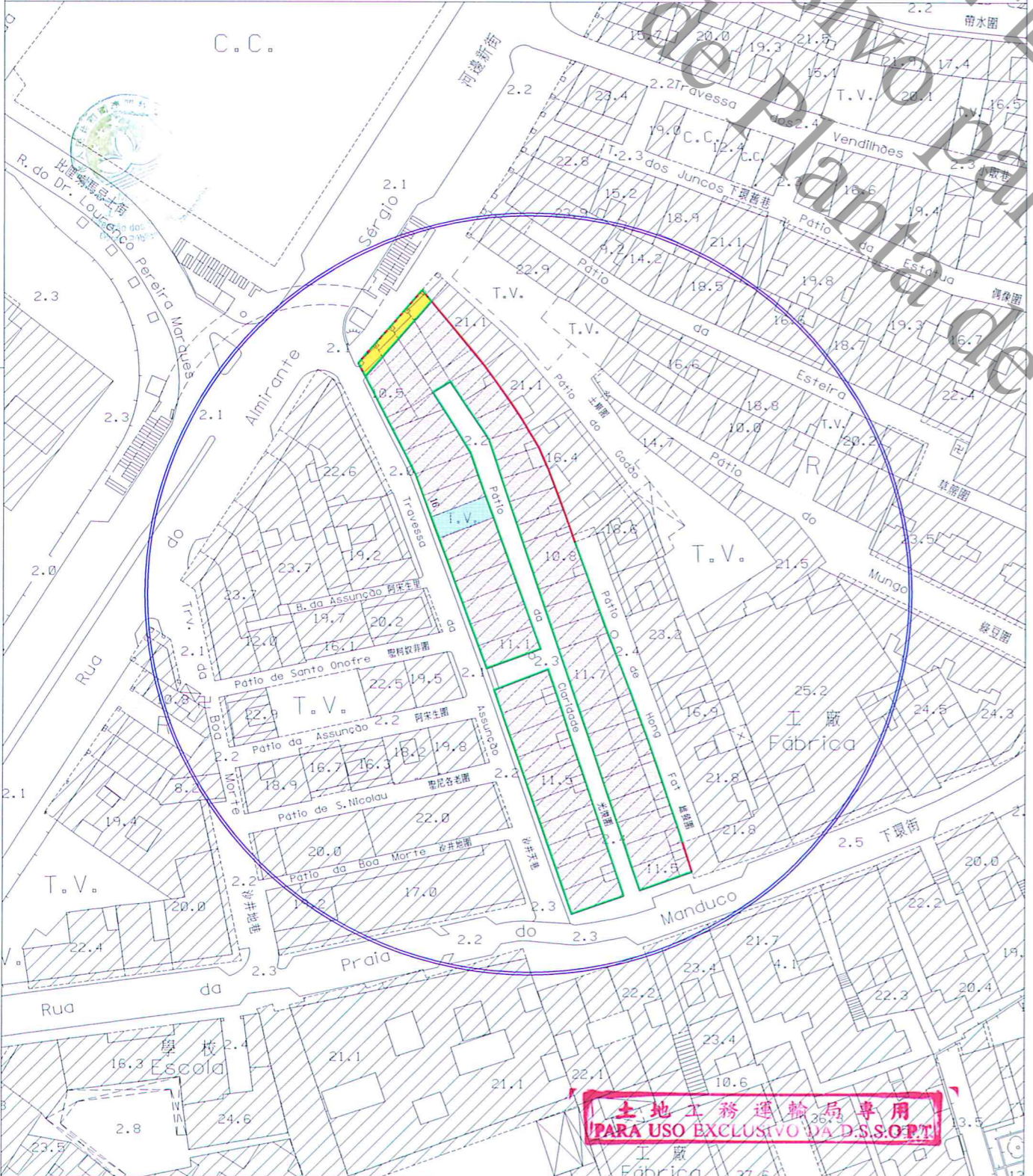
技術員 O TÉCNICO

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 31/10/11
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

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍 ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA AO PLANO DA ALMEIDA RIBEIRO

用途: 住宅。 FINALIDADE: HABITAÇÃO.

不許建造垂直佔用空間。 NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

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:

- 垂直佔用空間必須建在柱廊之上, 並維持現有的結構柱。 OCUPAÇÃO VERTICAL DEVE SER CONSTRUÍDA SOBRE A ARCADEA, E MANTENÇÃO DOS PILARES ESTRUTURAIS EXISTENTES.
- 區域 A: 保留現有建築。 ZONA A: PRESERVAR O EDIFÍCIO EXISTENTE.
- 區域 B: 建築物高度與體量不超過沙井天巷16號地段現有建築物, 設計需與建築物及環境協調。 ZONA B: A ALTURA E O VOLUME DO EDIFÍCIO NÃO DEVE ULTRAPASSE O EDIFÍCIO SITO NA TRAVESSA DA ASSUNÇÃO N.º 16, E A TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA DE FUTURAS CONSTRUÇÕES DEVE SER HARMONIZADA COM O EDIFÍCIO CONFINANTE E O CONTEXTO URBANO DO BAIRRO.
- 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.