



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

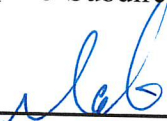
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0617/PCU/2025

1/8

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 24/2/2026



檔案編號 Processo N.º : 2008A113

地段位置：巴素打爾古街 255-259 號—澳門

Localização : Rua do Visconde Paço de Arcos n.ºs 255-259-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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	47 m <sup>2</sup>	
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) : 2008A113 日期(Data): 31/05/2021	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



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如下： · 巴素打爾古街：15.3 米 · 沙欄仔街：9.0 米 · 海邊新街：5.9 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Rua do Visconde Paço de Arcos: 15,3 m · Rua do Tarrafeiro: 9,0 m · Rua do Guimarães: 5,9 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	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. 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. 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.



規劃條件圖草案說明

0617/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

3/8

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		1. 47 m <sup>2</sup> (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. 47.11 m <sup>2</sup> (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.	土地取得之面積：12.53 m <sup>2</sup> Área do terreno a adquirir: 12,53 m <sup>2</sup> (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		59.64 m <sup>2</sup> (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： · 巴素打爾古街：圖例	1. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da



### 規劃條件圖草案說明

0617/PCU/2025

### Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/8

			<ul style="list-style-type: none"><li>沙欄仔街：不允許</li><li>海邊新街：不允許</li></ul> <p>Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Rua do Visconde Paço de Arcos: Legenda</li><li>Rua do Tarrafeiro: Não se admite</li><li>Rua do Guimarães: Não se admite</li></ul>	<p>Circular n.º 01/DSSOPT/2009.</p> <p>2. 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.</p>
8.2	凸出物 Saliência	<p>1. 用以計算凸出物之街寬如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>巴素打爾古街：15.3 米</li><li>沙欄仔街：9.0 米</li><li>海邊新街：5.9 米</li></ul> <p>Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Rua do Visconde Paço de Arcos: 15,3 m</li><li>Rua do Tarrafeiro: 9,0 m</li><li>Rua do Guimarães: 5,9 m</li></ul> <p>2. 不許建造凸窗台(在巴素打爾古街和沙欄仔街)。 Não se admite a construção de janelas de sacada (na Rua do Visconde Paço de Arcos e Rua do Tarrafeiro).</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p>	
8.3	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	<p>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；不可安裝於面向巴素打爾古街及沙欄仔街之立面上。</p> <p>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, não podendo ser instalados nas fachadas confrontadas com as Rua do Visconde Paco de Arcos e Rua do Tarrafeiro.</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	
9	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas			



### 規劃條件圖草案說明

0617/PCU/2025

### Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/8

	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 utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<ol style="list-style-type: none"><li>按原樣式及材料重建面向巴素打爾古街的建築立面。 Efectura a reconstrução de acordo com o estilo e o material original, na fachada que confronta com a Rua do Visconde Paço de Arcos.</li><li>新建部分(尤其是面向巴素打爾古街及沙欄仔街的街角)的外觀須與重建的建築立面相協調。 O aspecto exterior da parte nova a construir (especialmente o canto virado para a Rua do Visconde Paço de Arcos e Rua do Tarrafeiro) deve estar em harmonia com a fachada do edifício reconstruído.</li><li>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.</li><li>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</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.</li><li>參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.</li><li>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</li><li>確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</li></ol>



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

0617/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6/8

		circulares da DSSCU.		
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





*[Handwritten signature]*

規劃條件圖草案說明

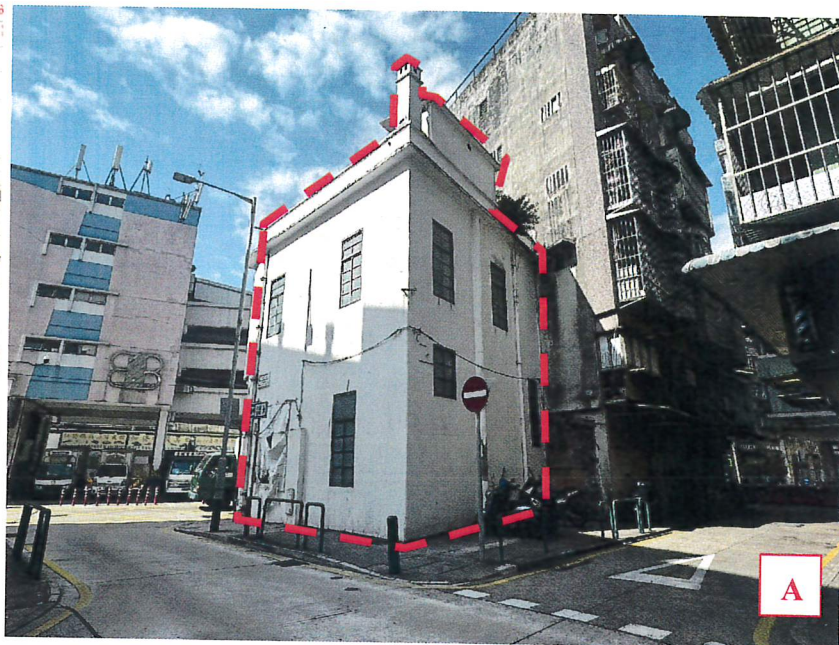
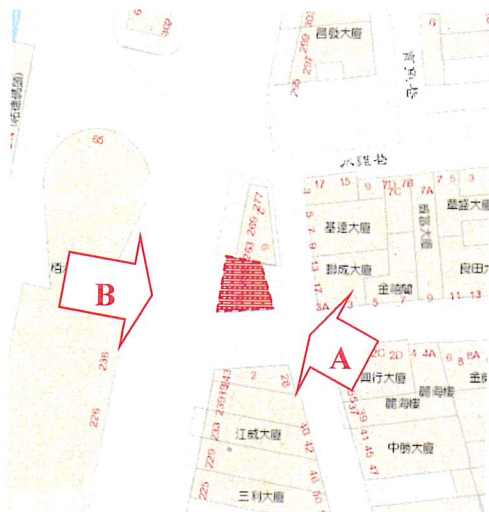
0617/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7/8

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(24/11/2025)



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*

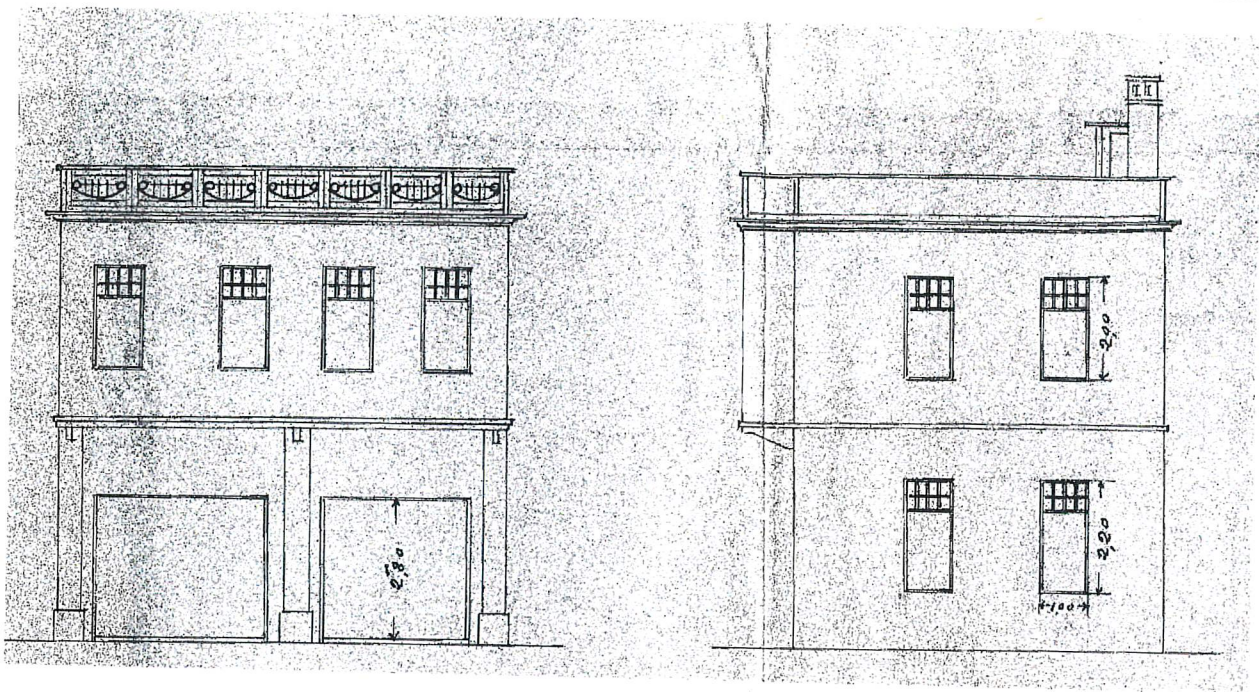
規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0617/PCU/2025

8/8

附件 B - 附圖 Anexo B - Figura em Anexo



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

*Handwritten signature*



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A113

位 置  
LOCALIZAÇÃO 巴素打爾古街 255-259 號

Rua do Visconde Paço de Arcos n.º 255-259

土地工務運輸局  
D S S O P T

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

31 05 2021

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：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
巴素打爾古街	15.3 米	圖例	15.3 米
沙欄仔街	9.0 米	不允許	9.0 米
海邊新街	5.9 米	不允許	5.9 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
Rua do Visconde Paço de Arcos	15,3m	Legenda	15,3m
Rua do Tarrafeiro	9,0m	Não se admite	9,0m
Rua do Guimarães	5,9m	Não se admite	5,9m

樓宇最大許可高度：20.5 米。  
Altura máxima permitida do edifício: 20,5m.

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.

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（在巴素打爾古街和沙欄仔街）。  
Não se admite a construção de janelas de sacada (na Rua do Visconde Paço de Arcos e Rua do Tarrafeiro).

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，但不可安裝於巴素打爾古街及沙欄仔街的立面上）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por formas 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 em cobertos com elementos decorativos, mas não podem ser instalados nas fachadas das Rua do Visconde Paço de Arcos e Rua do Tarrafeiro).

按原樣式及材料重建面向巴素打爾古街的建築立面。  
Efektura a reconstrução de acordo com o estilo e o material original, na fachada que confronta com a Rua do Visconde Paço de Arcos.

新建部分（尤其是面向巴素打爾古街及沙欄仔街的街角）的外觀須與重建的建築立面相協調。  
O aspecto exterior da parte nova a construir (especialmente o canto virado para a Rua do Visconde Paço de Arcos e Rua do Tarrafeiro) deve estar em harmonia com a fachada do edifício reconstruído.

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

區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A113

位 置  
LOCALIZAÇÃO 巴素打爾古街 255-259 號

Rua do Visconde Paço de Arcos n.º 255-259

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

*Cly*  
31/05/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務運輸局  
D S S O P T

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



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.

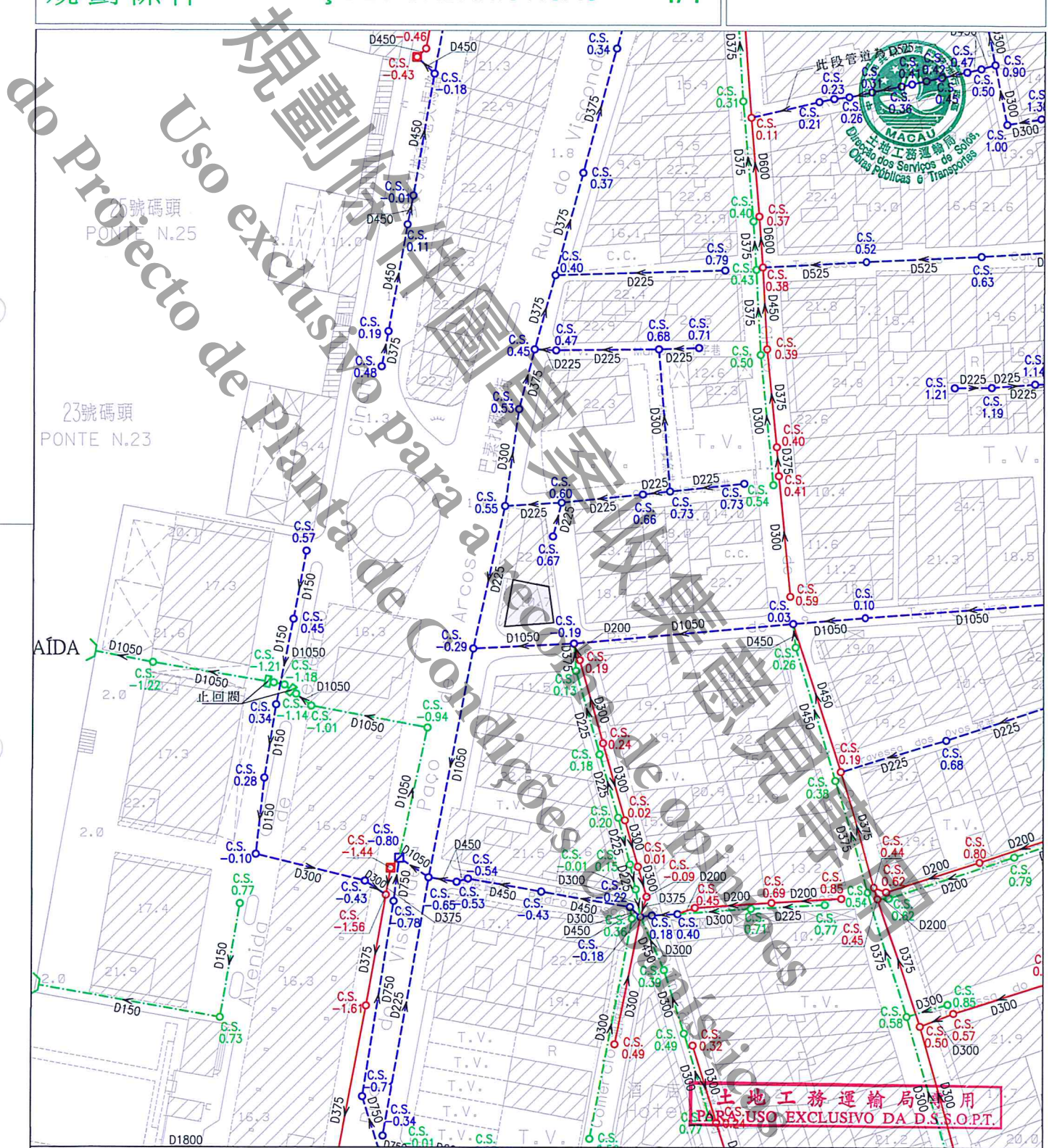
圖例：LEGENDA：



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.

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



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