

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0150/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.º 91A180

位 置 LOCALIZAÇÃO 東望洋新街 327-347 號

Rua Nova à Guia n.ºs 327-347

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

30/07/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

草案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

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 |



規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

草 案
PROJECTO

根據2008年4月11日第83/2008號行政長官批示，
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
Este terreno insere-se na zona de imediações do Farol da Guia aprovadas por
despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008

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。

Finalidades: 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
東望洋新街	12.0 米	12.0 米	12.0 米
若憲馬路	9.7 米	9.7 米	9.7 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
Rua Nova à Guia	12,0 m	12,0 m	12,0 m
Estrada do Visconde de S. Januário	9,7 m	9,7 m	9,7 m

樓宇最大許可高度：20.5 米。

Altura máxima permitida do edifício: 20,5 m.

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.

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.

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.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0150/DPU/2026	檔案編號 PROCESSO N.º	91A180
位 置 LOCALIZAÇÃO	東望洋新街 327-347 號 Rua Nova à Guia n.ºs 327-347				

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU		30 07 2026
----------------------------------	---	------------

規劃條件	CONDIÇÕES URBANÍSTICAS	3/4
------	------------------------	-----

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
草 案 PROJECTO

倘若鄰近地段（東望洋圍 7-11 號）尚未重建時，根據民法典第 1279 條規定，新建築物須與現存鄰近建築物之門窗保持最少 1.50 米之距離。

O novo edifício deve ser mantido, no mínimo, a uma distância de 1,50m em relação aos vãos do edifício vizinho existente de acordo com o artigo 1279.º do Código Civil, Caso o lote adjacente (Pátio da Guia n.ºs 7-11) ainda não tenha sido for reconstruído.

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.

圖例：
LEGENDA：

- 
- 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.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

草 案
PROJECTO

