



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

0359/PCU/2026

1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 07/08/2026



檔案編號 Processo N.º : 2026A008

地段位置：火船頭街 259 號及蓬萊新街 3 號 - 澳門

Localização : Rua das Lorchas nº 259 e Rua do Bocage nº 3 - 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	153 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1937 年的公證契約 Escritura de 1937	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
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



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

0359/PCU/2026

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	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： · 火船頭街：23.9 米 · 蓬萊新街：5.4 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua das Lochas: 23,9m. · Rua do Bocage: 5,4m	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. 20.5 米 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 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.	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	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



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

0359/PCU/2026

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				da Circular n.º 01/DSSOPT/2009
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 153 m ² (根據正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial) 2. 153.50 m ² (根據地籍圖的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico da planta cadastral)
	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.	1. 土地歸還之面積：15.32m ² Área do terreno a rever: 15,32m ² (根據地籍圖的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico da planta cadastral)
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		138.18 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 及 7.3.1 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 e 7.3.1 acima)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許垂直佔用 Não é permitida ocupação vertical	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.2	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬如下： · 火船頭街：23.9 米 · 蓬萊新街：5.4 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua das Lochas: 23,9m · Rua do Bocage: 5,4m 2. 不許建造凸窗台(在火船頭街) Não se admite a construção de	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. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente



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

0359/PCU/2026

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			janelas de sacada. (na Rua das Lorchas)	projecto.
	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.
	8.4	建築材料 Materiais de construção	限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗。 Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas.	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	地面層須按圖示退縮形成拱廊 - 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。 - 公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。 - 允許在拱廊範圍內設置不多於兩根柱(在火船頭街)。 - 拱廊之高度及形式須與火船頭街 273 號原有樓宇相同。 É obrigatório o recuo no piso térreo a fim de formar uma arcada de acordo com a planta indicada. - A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa .	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0359/PCU/2026
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			- A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa. - Permite-se a construção de dois pilares no máximo, área da arcada (na Rua das Lorchas). - A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do edifício original a Rua das Lorchas nº 273.	
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	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

規劃條件圖草案說明

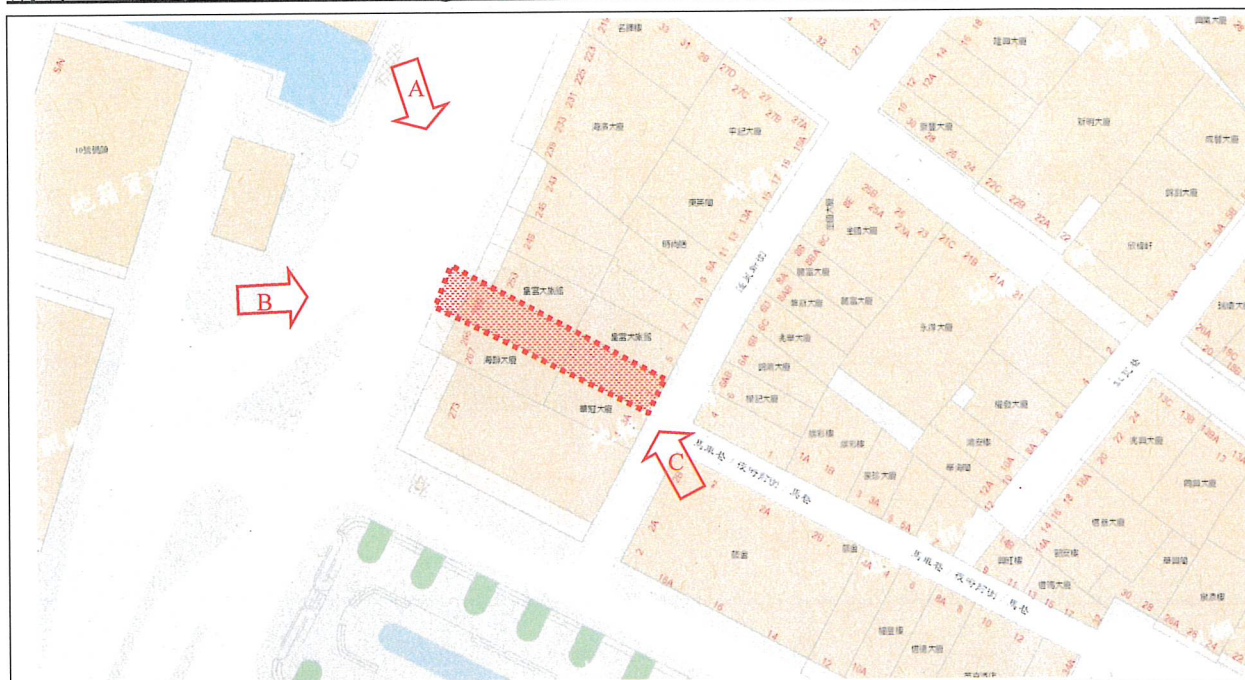
0359/PCU/2026

6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

28/05/2026



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

0359/PCU/2026
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



C.

