



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

0191/PCU/2024

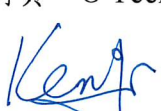
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 20/5/2024



檔案編號 Processo N.º : 2014A103

地段位置：快艇頭街 43 號---澳門

Localização : Rua dos Faiões n.º43---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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	70 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) : 2014A103 日期(Data) : 24/04/2019	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

0191/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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為 8.6 米 (區塊 A 不適用)。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 8,6 m (Não se aplica na Parcela A).	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	區塊 A : 須按面向快艇頭街的原建築立面來重建, 不得增加高度。 Parcela A: Deve ser reconstrução segundo a fachada original com frente para a Rua dos Faiões, sem aumento de cêrcea. 區塊 B : 20.5 米。 Parcela B : 20,5 m. 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 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



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

0191/PCU/2024
3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				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	沒有 Não tem	沒有 Não tem
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：不適用。 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, a largura da via :Não se aplica.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 8.6 米(區塊 A 不適用)。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 8,6 m(Não se aplica na Parcela A).	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	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，但不可安裝於須保留的立面上）。 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 edificio, ser cobertos com elementos decorativos, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature



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

0191/PCU/2024
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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	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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2023 年 11 月 24 日簽署之第 1208/IC-DEPROJ/OFI/2023 號公函)。 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural： (Ofício nº.1208/IC-DEPROJ/OFI/2023 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 24 de Novembro de 2023). 區塊 A (Parcela A)： -須按面向快艇頭街的原建築立面來重建，不得增加高度； - Deve ser reconstrução segundo a fachada original com frente para a Rua dos Faiões, sem aumento de cêrcea; -冷氣外置機不允許安裝於保留立面上。 -Não é permitida a instalação de aparelhos de ar-condicionado nas fachadas protegidas. 區塊 B (Parcela B)： -樓宇最大許可高度：20.50 米； - Altura máxima permitida do edifício：20,50m;	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

Handwritten signature



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0191/PCU/2024
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			-外立面上的凸出物及設備物須與立面作出整合設計； -Todos os elementos salientes e equipamentos que sejam instalados na fachada devem estar bem integrados no desenho da fachada; -新建部分的建築設計須與原有建築整體相協調。 -A tipologia arquitectónica da nova parte de construção deverá ser em harmonizada com as características do edifício original como um todo.	
--	--	--	--	--

Handwritten signature



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

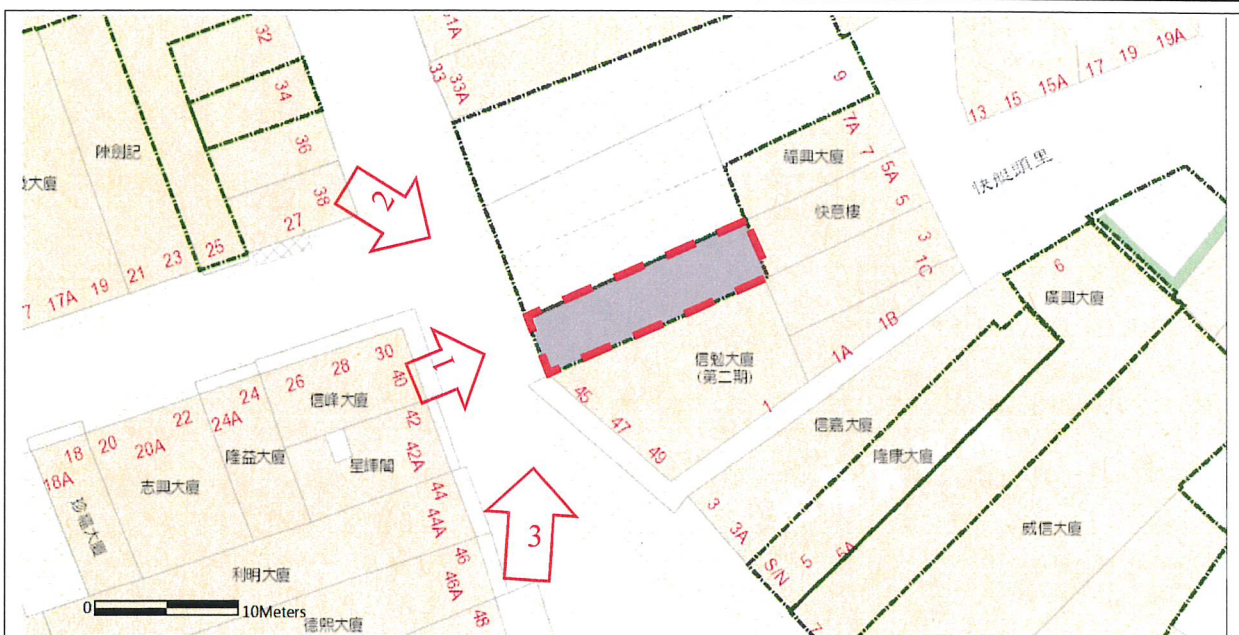
規劃條件圖草案說明

0191/PCU/2024
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(29/11/2023)



地段位置圖



圖 1-地段正面

Handwritten signature



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

0191/PCU/2024
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

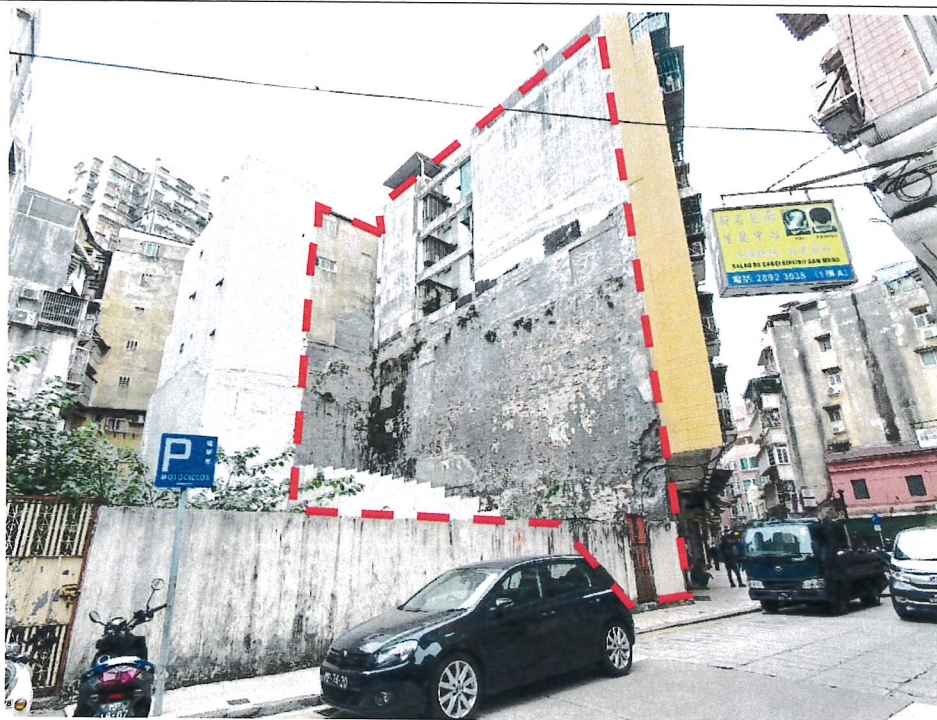


圖 2--地段及鄰近現況



圖 3--地段及鄰近現況

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2014A103

位 置 LOCALIZAÇÃO 快艇頭街43號

Rua dos Faiões nº 43

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Dani. l

24 APR 2019

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 1/5

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
- 將來地界 Limite futuro do terreno

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



57602/2019

區域
ZONA 澳門 Macau檔案編號
PROCESSO N.º 2014A103位 置
LOCALIZAÇÃO 快艇頭街43號

Rua dos Fatiões n.º 43

土地工務運輸局
DSSOPT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土地工務運輸局局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

24 APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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 n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》

用途：非工業。

Finalidade: 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
快艇頭街	8.6 米	不適用	不適用

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura da via são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Rua dos Fatiões	8,6 m	Não se aplica	Não se aplica



A 地塊：建築物須保留(面向快艇頭街的)臨街立面，不得增加高度；

Parcela A: Edifício com fachada (com frente para a Rua dos Fatiões) a preservar sem aumento de cêrcea;



B 地塊：樓宇最大許可高度：20.5 米；

Parcela B: 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.

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，但不可安裝於須保留的立面上）。

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 cobertos com elementos decorativos, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).

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.

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 2014A103

位置 LOCALIZAÇÃO 快艇頭街43號

Rua dos Fatiões n.º 43

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

24 APR 2019

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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

由文化局訂定之建築條件：

(文化局副局長於2018年8月14日簽署之第0885/DPC-DEPROJ/2018號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0885/DPC-DEPROJ/2018 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 14 de Agosto de 2018.)

A 地段：

Parcela A:

- 建築物須保留(面向快艇頭街的)臨街立面，不得增加高度；
- Edifício com fachada (com frente para a Rua dos Fatiões) a preservar sem aumento de cércea;
- 只有當建築物立面十分殘破時，才允許按原來的立面來重建；
- Admitindo-se a reconstrução segundo a fachada original nos casos em que os edifícios se encontrem muito degradados;
- 冷氣外置機不允許安裝於保留立面之上；
- Não é permitida a instalação de aparelhos de ar-condicionado nas fachadas protegidas;

B 地段：

Parcela B:

- 樓宇最大許可高度：20.5 米；
- Altura máxima permitida do edifício: 20,5m;
- 外立面上的凸出物及設備物須與立面作出整合設計；
- Todos os elementos salientes e equipamentos que sejam instalados na fachada devem estar bem integrados no desenho da fachada;
- 新建部分的建築設計須與原有建築整體相協調。
- A tipologia arquitectónica da nova parte de construção deverá ser harmonizada com as características do edifício original como um todo.

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 2014A103

位 置
LOCALIZAÇÃO 快艇頭街43號

Rua dos Faiões n.º 43

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniell

24 APR 2019

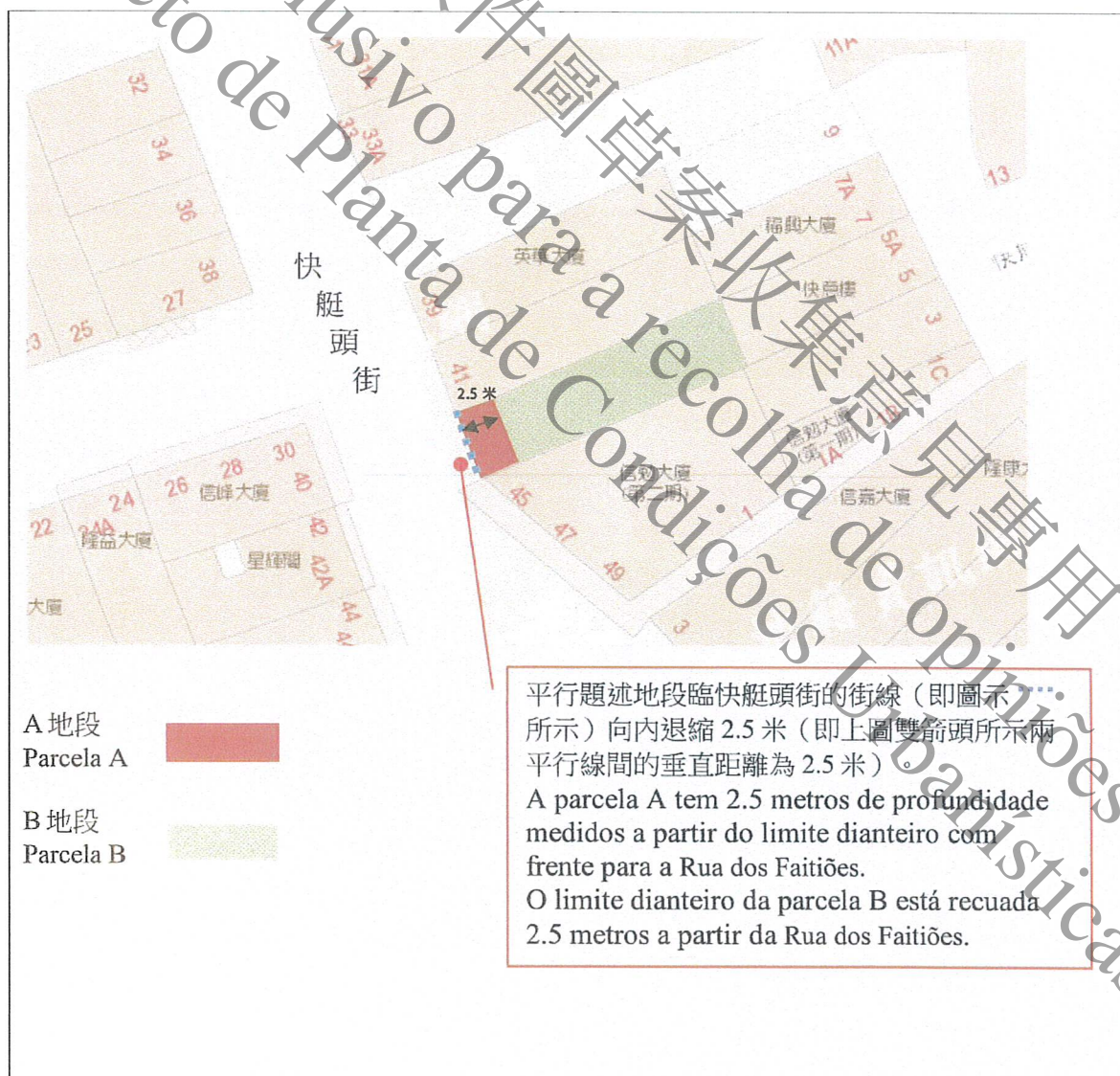
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

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.º12/2013

平面分區圖—
Planta de Zonamento-



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

