



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

0115/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

lab 16/4/2024

Leong

檔案編號 Processo N.º : 2016A028

地段位置：火船頭街 67-73 號—澳門

Localização : Rua das Lorchas n.ºs 67-73 – 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	97 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) : 2016A028 日期(Data): 6/1/2017	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



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

0115/PCU/2024
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	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 27.3 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 27,3 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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício：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.	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. 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.
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 Reformulações do terreno		



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

0115/PCU/2024

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 97 m ² (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. 96.81 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.	土地讓與之面積：17.17 m ² Área do terreno a ceder: 17.17 m ²
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		79.64 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 點之計算) (conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 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	1. 用以計算垂直佔用空間之街寬：圖例 Para efeitos de cálculo da ocupação vertical, as larguras das via : Legenda 2. 垂直佔用空間必須建在柱廊之上，並允許在柱廊範圍內設置不多於 3 根柱。 A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada, permite-se a construção de 3 pilares no máximo, na área da arcada.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 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.
	8.2.	柱廊 Arcada	柱廊之高度及形式須與鄰近的樓宇相同。 A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

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

規劃條件圖草案說明

0115/PCU/2024

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			edificio contíguo.	
	8.3.	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬為 27.3 米 Para efeitos de cálculo da saliências, a largura da via é de 27,3 m: 2. 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada.	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. 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.
	8.5.	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）。 Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma 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).	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.
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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	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	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	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das



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

0115/PCU/2024
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	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

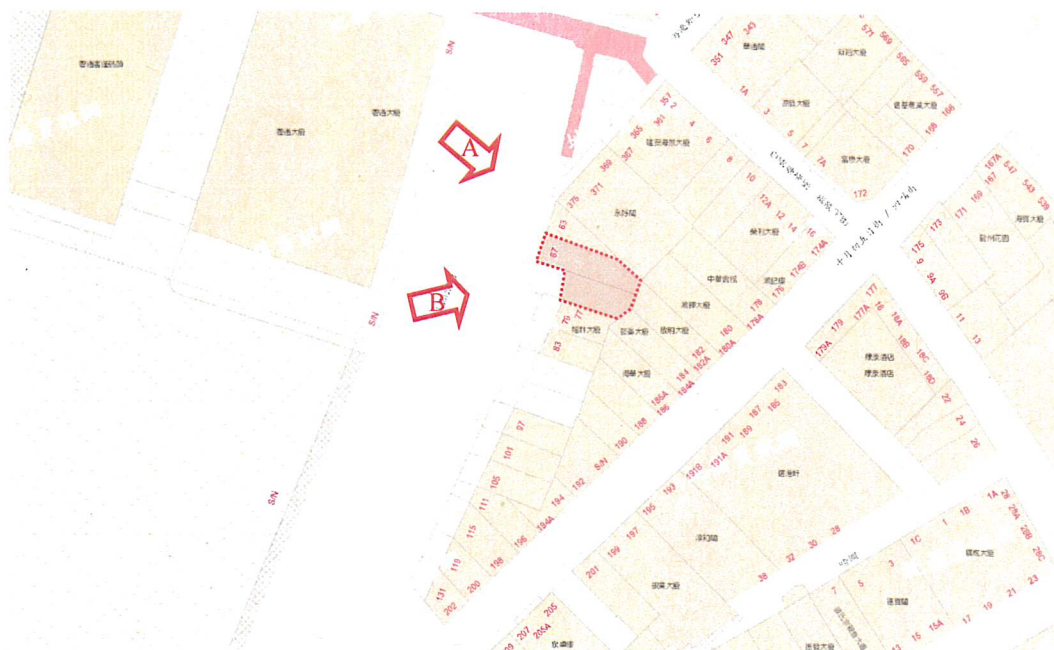
規劃條件圖草案說明

0115/PCU/2024
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(28/03/2024)





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

0115/PCU/2024
7/7



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2016A028

位置 LOCALIZAÇÃO 火船頭街 67-73 號

Rua das Lorchas n.ºs 67-73

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

6 JAN 2017

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 1/4

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



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

- 圖例: LEGENDA:
- 街道準線 Alinhamento
 - - - 原有地界 Limite actual do terreno
 - - - 將來地界 Limite futuro do terreno
 - - - 許可之垂直佔用空間界線 Limite da área em ocupação vertical permitida



區域
ZONA

澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º

2016A028

位置
LOCALIZAÇÃO

火船頭街 67 - 73 號

Rua das Lorchas n.ºs 67-73

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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT



6 JAN 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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。
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
火船頭街	27.3 米	圖例	27.3 米

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 das Lorchas	27,3m	Legenda	27,3m

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

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.

垂直佔用空間必須建在柱廊之上, 並允許在柱廊範圍內設置不多於 3 根柱。
A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada, permite-se a construção de 3 pilares, no máximo, na área da arcada.

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)。
Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma 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).

延續 83-119 號 (單號) 建築外立面的水平線向特徵 (參見附圖紅色虛線所示)。
Manter as características configurativas dos planos horizontais dos alçados das construções com os n.ºs 83-119 (ímpares) (ver na figura em anexo a linha a tracejada a vermelho).

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.

在工程計劃草案階段須聽取文化局的意見。
Em fase de anteprojecto deverá ser ouvido o parecer do IC.

圖例：LEGENDA：



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.

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 2016A028

位置
LOCALIZAÇÃO 火船頭街 67 - 73 號

Rua das Lorchas n.º 67-73

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

6 JAN 2017

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4



附圖: 火船頭街 83-119 號 (單號) 建築
Figura em Anexo: Construções situadas na Rua das Lorchas n.º 83-119 (ímpares)



- A 線為建築之女兒牆頂線;
A linha A é a linha superior do parapeito do edifício;
- B 線為窗戶之頂邊線;
A linha B é a margem superior das janelas;
- C 線為窗戶之底邊線;
A linha C é a margem inferior das janelas;
- D 線為騎樓底於建築立面上之底線;
A linha D é a linha inferior das varandas da construção.

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

位置
LOCALIZAÇÃO

火船頭街 67-73 號

Rua das Lorchas n.ºs 67-73

檔案編號
PROCESSO N.º

2016A028

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

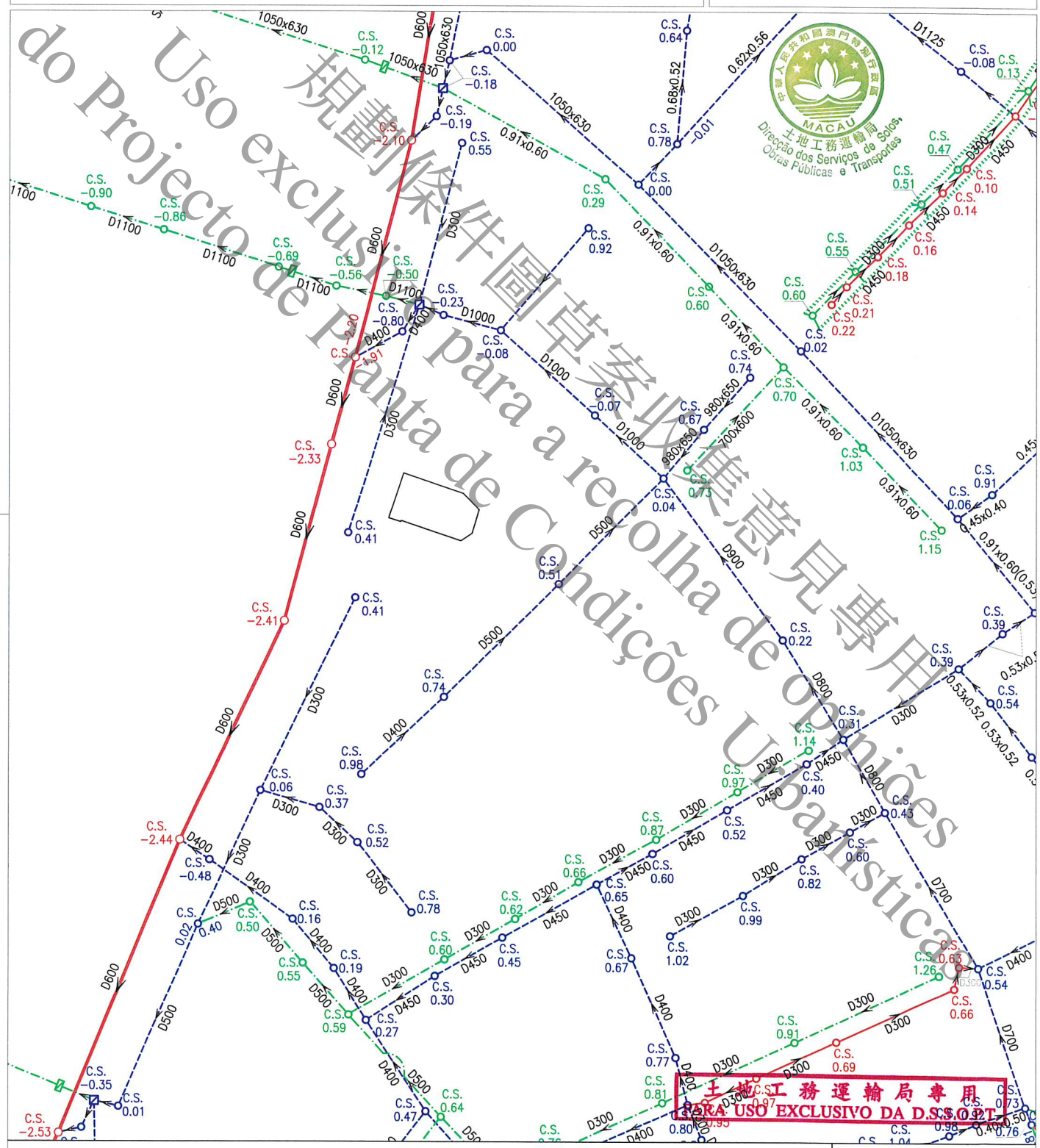
土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

 - 6 JAN 2017

規劃條件

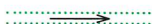
CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/4



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 ESTACÃO 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		沙井底標高 COTA DA SOLEIRA