區域 ZONA	路環 Coloane	檔案編號 PROCESSO N.º	2010A050
位置 LOCALIZAÇÃO	位於鄰近船鋪街之土地 Terreno junto à Rua do Estaleiro		

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

18/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

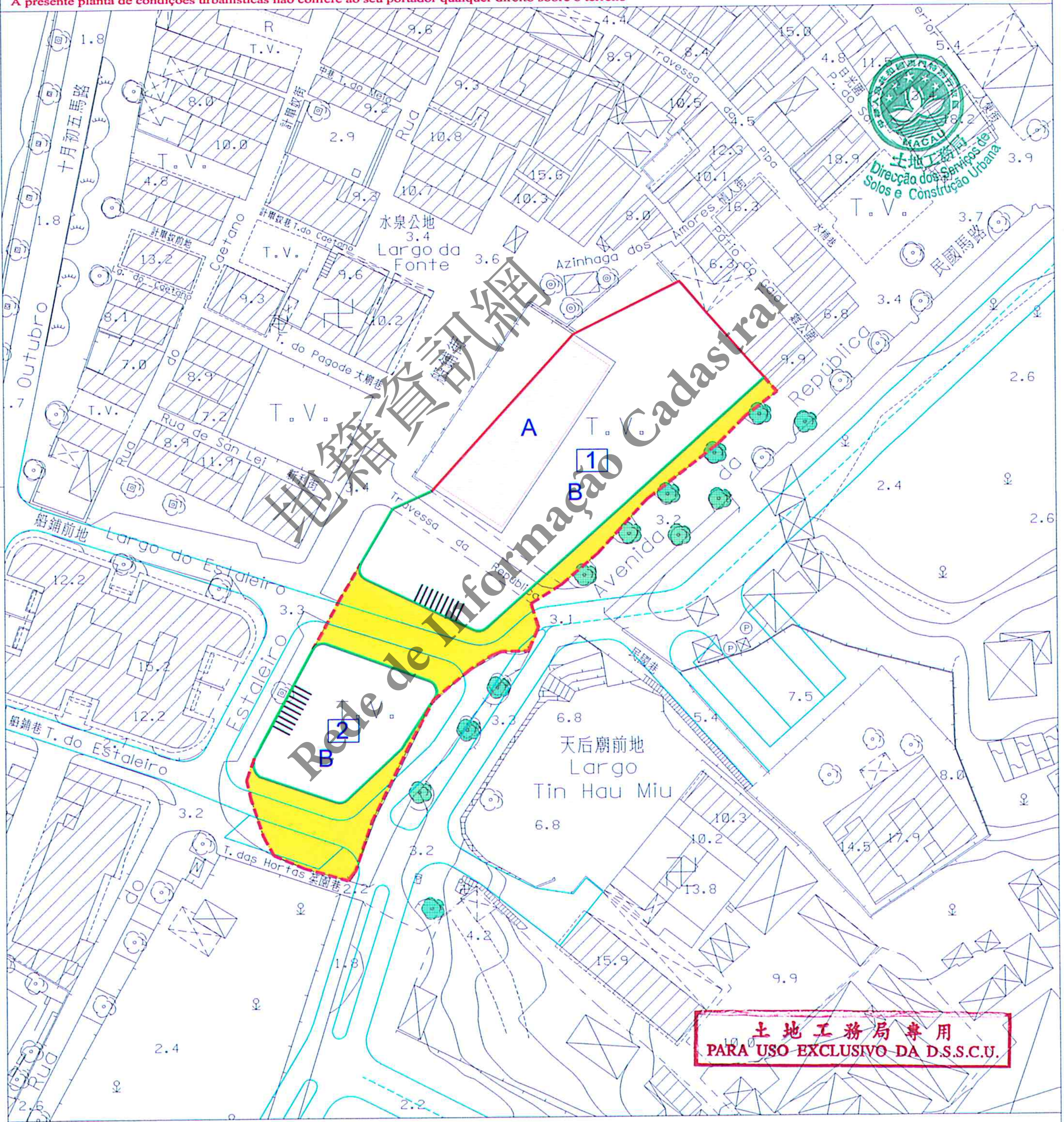
土地工務局 DSSCU

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

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



地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana MACAU

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

圖例: LEGENDA:

街道準線	Alinhamento
原有地界	Limite actual do terreno
將來地界	Limite futuro do terreno
計劃之公共街道	Via pública projectada

N

區域 ZONA 路環 Coloane　　檔案編號 PROCESSO N.º 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU　　18 09 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

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

此地段屬於路環村都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano da Vila de Coloane

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

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

用以計算樓宇高度、垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表:

地塊1:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
民國馬路	14.5米	不允許	14.5米
西南面之新開道路	12.0米	不允許	12.0米
船鋪街	11.2米	不允許	11.2米

地塊2:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
民國馬路	14.5米	不允許	14.5米
西南面之新開道路	17.7米	不允許	17.7米
船鋪街	10.4米	不允許	10.4米
東北面之新開道路	12.0米	不允許	12.0米

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

Parcela: 1

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida da República	14,5 m	Não se admite	14,5 m
Nova via situada no Sudoeste	12,0 m	Não se admite	12,0 m
Rua do Estaleiro	11,2 m	Não se admite	11,2 m

Parcela: 2

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida da República	14,5 m	Não se admite	14,5 m
Nova via situada no Sudoeste	17,7 m	Não se admite	17,7 m
Rua do Estaleiro	10,4 m	Não se admite	10,4 m
Nova via situada no Nordeste	12,0 m	Não se admite	12,0 m

樓宇最大許可高度: 11.6米(至屋簷)。
Altura máxima permitida do edifício: 11,6m (até à esteira da cobertura).

屋簷至樓宇屋脊的垂直高度不得超過2.5米。
A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2,5m.

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.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.° 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

18/09/2026

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.°12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

倘若用途為住宅或社會設施時,每200平方米實用面積必須至少提供一個車位。
Deve-se proporcionar no mínimo um lugar de estacionamento por cada 200m² da ABU, caso a finalidade é de habitação ou equipamento social.

倘若用途為商業或辦公室時,每100平方米實用面積必須至少提供一個停車位。
Deve-se proporcionar no mínimo um lugar de estacionamento por cada 100m² da ABU, caso a finalidade é de comércio ou escritório.

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。
É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.

強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂,其傾斜角為22度;同時,允許鋪砌中式大階簷的平台,但其總面積不能超過覆蓋面積的50%,而居住用途及停車場使用組的P級樓宇,則其總面積不能超過覆蓋面積的25%。
Adopção obrigatória de coberta inclinada com ângulo de 22°e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma coberta plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área coberta, não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área coberta plana acessível não pode exceder 25% da área coberta.

不許建造凸窗台。
Não se admite a construção de janelas de sacada.

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.

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局及市政署的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IC e IAM.

B區:地段上的建築外觀須體現路環舊市區獨幢聯排式的街區景觀風貌。
Zona B: A aparência de edificações construídas no lote deve estar em harmonia com a fisionomia da paisagem do quarteirão composta pelas moradias unifamiliares situadas lado a lado na Vila de Coloane.

工程進行前,申請人須與行政當局協調現存於民國巷之地下管線之遷移工作。
O requerente deve coordenar com a Administração procedendo às obras de deslocação das infra-estruturas subterrâneas existentes na Travessa da República, antes de dar início à execução da obra.

地籍資訊網
Rede de Informação Cadastral

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.° 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

18/09/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

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.°12/2013

地界範圍附近之現存12株樹(編號149、150、151、152、153、154、155、156、157、164、166及167)已編入《古樹名木保護名錄》內,申請人須在施工前提交有關保護方案供市政署審核。
12 árvores existentes na proximidade do limite do terreno (n.ºs 149、150、151、152、153、154、155、156、157、164、166 e 167) foram incorporados na 《Lista de Salvaguarda de Árvores Antigas e de Reconhecido Valor, por isso, o requerente deve apresentar antes do início das obras um plano para protecção destas árvores para submeter à apreciação do IAM.

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.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

圖例: LEGENDA:

車輛出入口的佈局如圖所示,但有技術理由需另設位置除外。
A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.

A區:遵須保留範圍內的考古遺產,經文化局評估除必要的建築構件外,現時地面面層以上至少4米範圍的淨空內,不可覆蓋任何建構築物,且樓宇結構不可對考古遺產造成損害。
Zona A: Deve-se preservar o património arqueológico situado na zona, após uma avaliação do Instituto Cultural (IC), só podem ser construídas instalações a partir de 4m de altura, no mínimo, salvo os elementos de construção indispensáveis, não podendo a estrutura do edifício danificar o património arqueológico.

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.

編號149、150、151、152、153、154、155、156、157、164、166及167之古樹。
Árvores Antigas nºs 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 164, 166 及 167.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 路環 Coloane　　檔案編號 PROCESSO N.° 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU　　18/09/2026

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.°12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/7

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

1 - 酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區。
A obrigatoriedade de reserva de áreas de estacionamento em estabelecimentos de hotelaria e nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição é independente da classe de altura dos edifícios a tal fim destinados ou em que os referidos estabelecimentos se localizam.

2 - 樓宇級別第II組之3星級及以上酒店，應該設有旅遊車及計程車候客車位及上落客區，其最小尺寸為：旅遊車：3.5米x 12米/計程車：3.5米x 5米及需符合以下要求：

a）該等場所之公共車輛停泊及上落客區應設於其地段地界範圍以內。
b）房間數量為50個或以上應設有最少1個旅遊車及1個計程車候客車位及上落客區。
c）每增加200個或以上酒店房間應多設1個旅遊車及1個計程車候客車位。
d）每增加400個或以上酒店房間應多設1個可容納旅遊車及1個計程車之上落客區。

如下表：

酒店房間總數	旅遊車候客車位	計程車候客車位	旅遊車上落客區	計程車上落客區
50 — 199	1	1	1	1
200 — 399	2	2	1	1
400 — 599	3	3	2	2
600 — 799	4	4	2	2
800 — 999	5	5	3	3

＊ 備註：倘有例外情況及有適當理由解釋下，上述表內所規定的車位數目可以減少。

Nas edificações do grupo de utilização II, de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para sutocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões, minimas de 3,5m x 12,0m para autocarros de turismo e de 3,5m x 5,0m para taxis, e cumprir cumulativamente com as seguintes caracteristicas :

a) Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
b) Com 50 ou mais quarto, devem ser previstos no minimo de um lugar parque de veículos automoveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros .
c) Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
d) Por cada 400 quartos ou fracção a mais deve a zona de tomada e largada ser ampliada para a recepção de mais uma viatura quer para autocarro quer para táxi .

Exemplo :

Nº total do quarto	Lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turísmo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turísmo	Zona de tomada e largada de passageiros para taxis
50 — 199	1	1	1	1
200 — 399	2	2	1	1
400 — 599	3	3	2	2
600 — 799	4	4	2	2
800 — 999	5	5	3	3

＊ Nota : Em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser reduzido .

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral
MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana
土地工務局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.º 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

18/09/2026

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/7

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

3 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所應每2000平方米建築面積設置1個旅遊車停車位(3.5米x8米)或每1000平方米建築面積設置1個小型旅遊車停車位。

Nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição deve ser previsto um lugar para autocarro por 2000m² de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m² de ABC .

4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務局作決定)

Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos . (A determinder pela DSSCU)

5 - 酒店用途部份輕型汽車停車位需按法例42/89/M,以建築面積(ABC)而非樓面面積(ABP)計算。

Nas zonas destinadas ou não a quarto, o número de lugares parque deve ser o previsto no D.L. nº 42/89/m , considerando ABC e não ABP .

6 - 為著明確上述法例車位計算方法,其面積計算如下:

a) 設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積不包括走廊、樓梯、大堂、服務區及隔火層。

b) 非設有房間樓層:每100平方米建築面積設有1個車位,其面積包括商業、寫字樓或健身會所(包括有蓋或無蓋面積及泳池及其輔助設施),但不包括走廊、樓梯、隔火層、逃生區、貨倉、儲物室及垃圾房。

Para clarificar o cálculo de lugares parque previsto no D.L. nº 42/89/m deve observar o seguinte :

a) Zonas destinadas a quarto : 1 lugar / 1000m² de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de regúgio .

b) Zonas não destinadas a quarto : 1 lugar / 100m² de ABC para as zonas destinadas efectivamente a comércio ou escritório ou health clube (em recintos cobertos e descobertos incluindo piscinas respectivas áreas de apoio) , excluindo corredores escadas, áreas de refúgio, de evacuação, armazém, arrecadação e caixa forte .

7 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所每200平方米建築面積 設置1個輕型汽車位。

Zonas destinadas a casino, entretenimento, salas de conferência, de exposição e similares : 1 lugar / 200m² de áreas bruta de construção .

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

MACAU 土地工務局 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

土地工務局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號 PROCESSO N.° 2010A050

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近船鋪街之土地

Terreno junto à Rua do Estaleiro

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

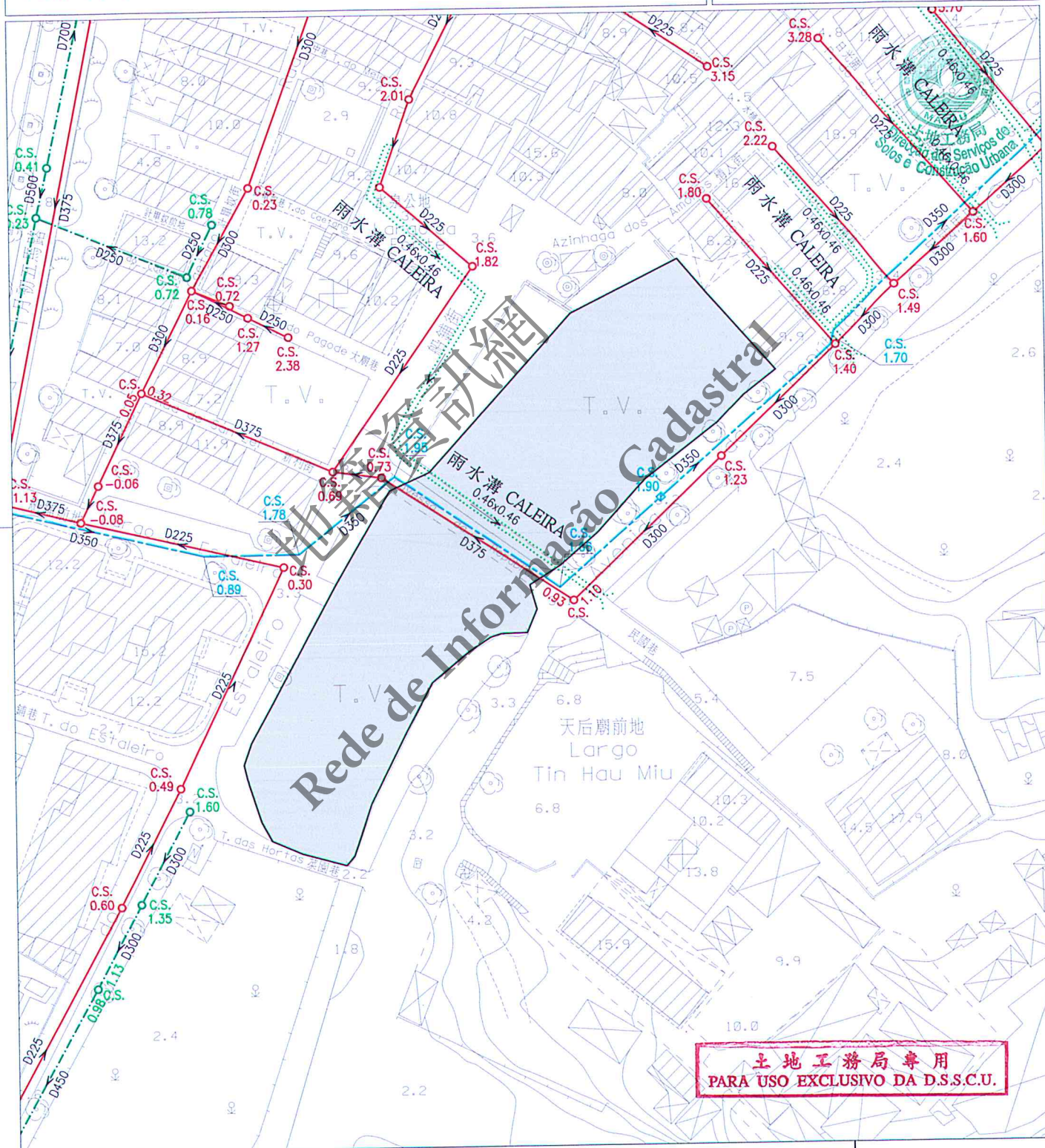
18/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7

土地工務局
D S S C U

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.° 12/2013



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

PC 1708/0917\D:\Drawing\PAO\2025\C_2010A050.dwg

LOH/ISC