

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2024A021

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近火船頭街及巴素打爾古街之土地

Terreno junto à Rua das Lorchas e Rua do Visconde Paço de Arcos

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

[Signature]

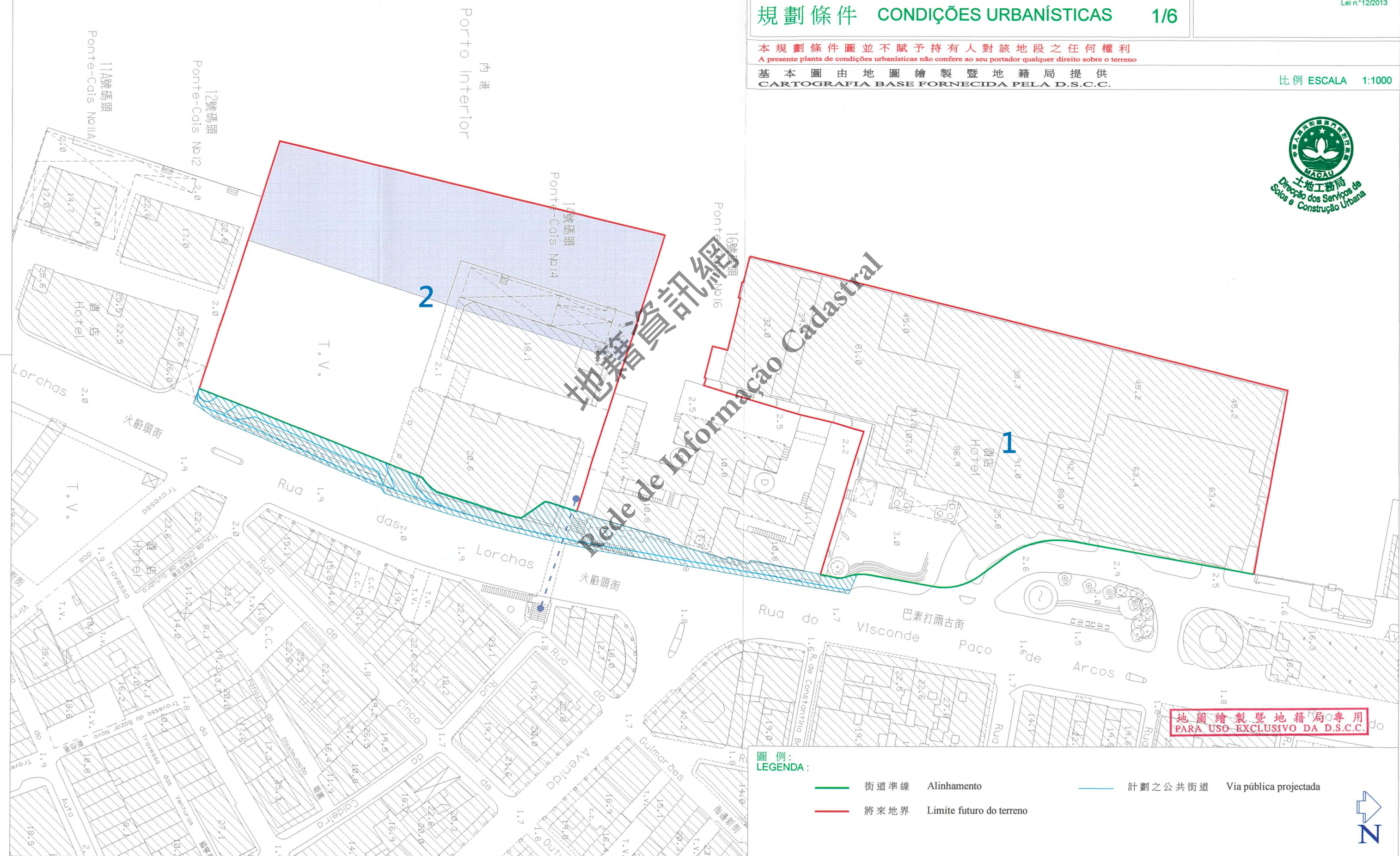
19 05 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

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

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



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

圖例:
LEGENDA:

- | | | | | | |
|--|------|--------------------------|--|---------|------------------------|
| | 街道準線 | Alinhamento | | 計劃之公共街道 | Via pública projectada |
| | 將來地界 | Limite futuro do terreno | | | |



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2024A021

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近火船頭街及巴素打爾古街之土地

Terreno junto à Rua das Lorchas e Rua do Visconde Paço de Arcos

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 05 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

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

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:

Finalidade:

- 地塊 1: TD1 類旅遊娛樂用地。
- 地塊 2: C1 類商業用地/C2 類商業用地。
- Parcela 1: Solos de uso turístico e de diversões TD1.
- Parcela 2: Solos de uso comercial C1/ Solos de uso comercial C2.

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
巴素打爾古街	29.1 米	不允許	29.1 米
火船頭街	25.0 米	不允許	25.0 米

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Rua do Visconde Paço de Arcos	29,1 m	Não se admite	29,1 m
Rua das Lorchas	25,0 m	Não se admite	25,0 m

樓宇最大許可高度:

Altura máxima permitida do edifício:

- 地塊 1: - 現存樓宇: 不得增加高度。
- Parcela 1: - Edifício existente: Não é permitido aumento de altura.
- 地塊 2: - 新建樓宇: 20.5 米。
- Parcela 2: - Novos edifícios: 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:

Índice de utilização do solo máximo permitido:

- 地塊 1: 9.2 倍。
- 地塊 2: 0.6 倍。
- Parcela 1: 9,2.
- Parcela 2: 0,6.

最大許可覆蓋率:

Índice de ocupação do solo máximo permitido:

- 地塊 1: 87%。
- 地塊 2: 30%。
- Parcela 1: 87%.
- Parcela 2: 30%.

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.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.U.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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.

土地工務局在經適當說明理由的情況下，可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議。

Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局及市政署的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT e IAM.

倘本地段發展計劃的電力需求超過30兆伏安，則須預留一空間以安裝高壓變電站，並與澳門電力股份有限公司商議相關的技術要求。

Se a potência total do empreendimento for superior a 30MVA é necessário reservar um espaço para instalação de uma subestação de Alta Tensão (AT) e avaliar junto da CEM os respectivos requisitos.

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：

LEGENDAS:



須保留作非填海空間，供船隻停泊用途，除必要的整治工程外，該範圍不許建造任何建築物。
Devem manter-se como espaço não aterrado, para estacionamento de embarcações, não sendo permitida a construção de quaisquer edificações nessa área, salvo em caso de obras de reordenamento necessárias.



此部分土地用作公共道路用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。

Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública, cabendo ao concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.



土地承批人須負責設計及建造下列基建工程，有關計劃須先經本局審批：

O concessionário deve responsabilizar-se a concepção e a execução das seguintes obras de infra-estrutura, cujo projecto de obras deve ser submetido previamente para aprovação da DSSCU:

- 附設扶手電梯及升降機的公共行人天橋。
- Passagem superior pública para peões, equipada com escada mecânica e elevador.

- 地段範圍內須預留足夠空間及面積作為行人天橋垂直交通落腳點之用，該部分空間及面積設定公共地役權。

- No lote devem ser reservados espaços e áreas suficientes destinados a comunicações verticais rolantes da passagem superior para peões, sendo constituída para os mesmos uma servidão pública.



規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS
DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 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 edificios 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x12米/計程車：3.5米x5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 autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões mínimas 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 características :

- 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 mínimo 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 turismo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turismo	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 .



區域
ZONA

澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º

2024A021

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近火船頭街及巴素打爾古街之土地

Terreno junto à Rua das Lorchas e Rua do Visconde Paço de Arcos

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19/05/2025

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5/6

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

酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 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 determinar 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. n.º 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1000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. n.º 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 / 1000m² 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.



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.



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
		家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO		抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA
		雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL		雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL
				漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE
				沙井 CAIXA DE VISITA
				分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR
			C.S.	沙井底標高 COTA DA SOLEIRA