區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2026A008

位置 LOCALIZAÇÃO 火船頭街259號及蓬萊新街3號

Rua das Lorchas nº 259 e Rua do Bocage nº 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

25/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

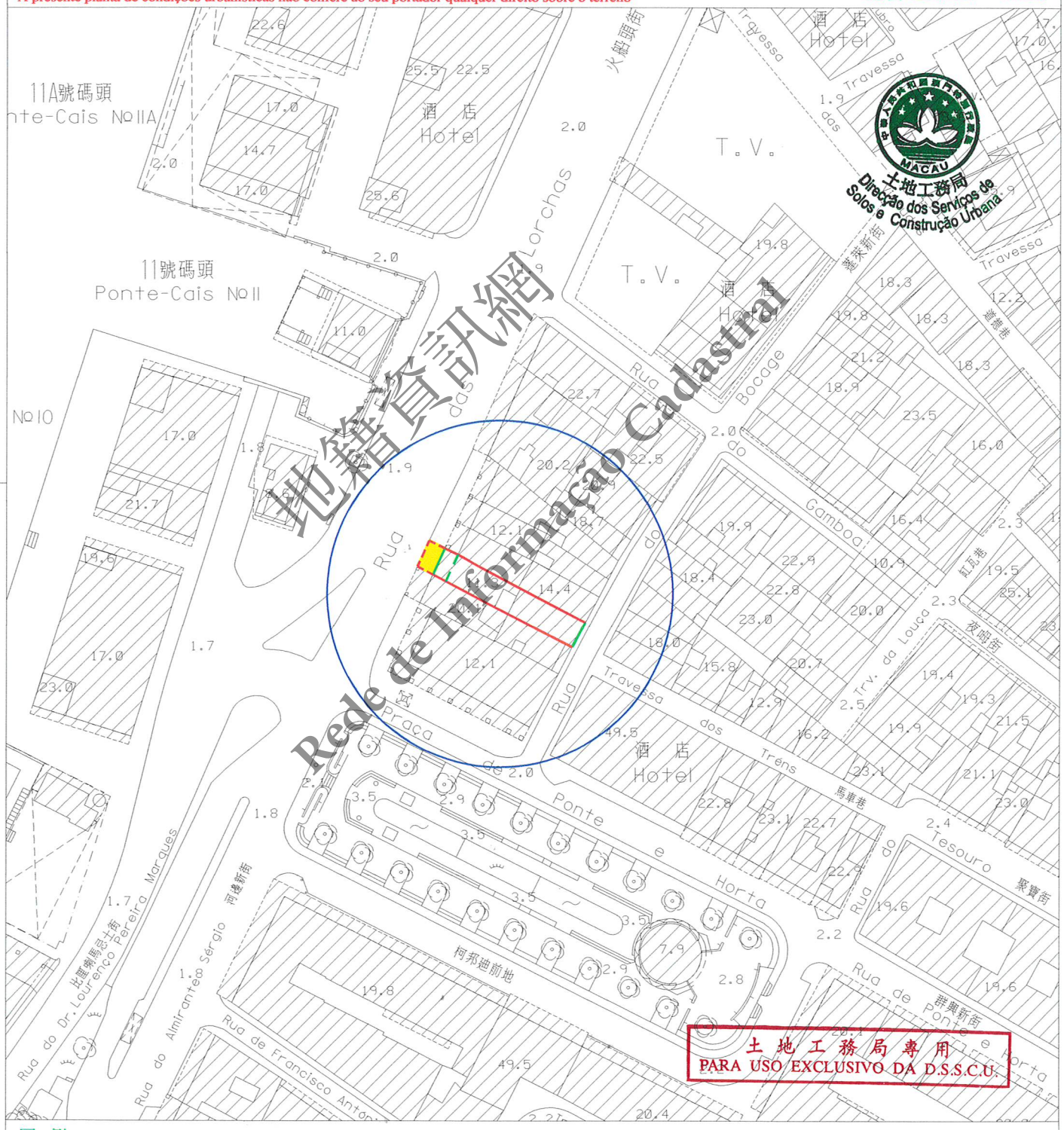
土地工務局
D S S C U

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.º12/2013

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

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.

圖例 LEGENDA :

- 街道準線 Alinhamento
- 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno

N

區域 ZONA 澳門 Macau　　檔案編號 PROCESSO N.º 2026A008

位置 LOCALIZAÇÃO 火船頭街259號及蓬萊新街3號

Rua das Lorchas nº 259 e Rua do Bocage nº 3

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU　　25/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro

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:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
火船頭街	23.9米	不允許	23.9米
蓬萊新街	5.4米	不允許	5.4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 das Lorchas	23,9 m	Não se admite	23,9 m
Rua do Bocage	5,4 m	Não se admite	5,4 m

樓宇最大許可高度: 20.5米。
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.

不許建造凸窗台(在火船頭街)。
Não se admite a construção de janelas de sacada (na Rua das Lorchas).

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.

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

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

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2026A008

位置 LOCALIZAÇÃO 火船頭街259號及蓬萊新街3號

Rua das Lorchas nº 259 e Rua do Bocage nº 3

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

25/09/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

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

圖例：LEGENDAS：

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.

地面層須按圖示退縮形成拱廊：
É obrigatório o recuo no piso térreo a fim de formar uma arcada de acordo com a planta indicada.

- 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。
  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.

- 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。
  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.

- 允許在拱廊範圍內設置不多於兩根柱(在火船頭街)。
  Permite-se a construção de dois pilares no máximo, área da arcada (na Rua das Lorchas).

- 拱廊之高度及形式須與火船頭街273號原有樓宇相同。
  A altura e a forma da arcada devem estar em correspondência com as do edifício original a Rua das Lorchas no 273.

地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

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

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2026A008

位置 LOCALIZAÇÃO 火船頭街259號及蓬萊新街3號

Rua das Lorchas nº 259 e Rua do Bocage nº 3

土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

25 09 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

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



此圖資只供參考 Rede de Informação Cadastral

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