



規劃條件圖草案說明

084/PCU/2025
1/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 12/13/2025



檔案編號 Processo N.º : 2021A030

地段位置：美副將大馬路 38-42 號及望廈炮台斜坡 1 號 - 澳門

Localização : Avenida do Coronel Mesquita n.ºs 38 - 42 e Rampa do Forte de Mong Há - 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	2,345m 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	沒有 (Não tem)	
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	否 (Não)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

084/PCU/2025
 2/11

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	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如下： <ul style="list-style-type: none"> · 美副將大馬路：17.1 米。 · 西北面的望廈街：12.1 米。 · 東北面的望廈街：9.0 米。 · 望廈炮台斜坡：9.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： <ul style="list-style-type: none"> · Avenida do Coronel Mesquita: 17,1m. · Rua de Mong Há situada no Noroeste : 12,1m. · Rua de Mong Há situada no Nordeste: 9,0m. · Rampa do Forte de Mong há: 9,0m. 	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. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： <ul style="list-style-type: none"> · 美副將大馬路(A 街)：445 平方米。 · 西北面的望廈街(B 街)：209 平方米。 · 東北面的望廈街(C 街)：240 平方米。 · 望廈炮台斜坡(D 街)：158 平方米。 · A 街及 B 街之間的補償面積：445 平方米 · B 街及 C 街之間的補償面積：79 平方米。 · C 街及 D 街之間的補償面積：36 平方米。 · D 街及 A 街之間的補償面積： 	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

Handwritten mark



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

084/PCU/2025
 3/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>80 平方米。</p> <p>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Avenida do Coronel Mesquita (Rua A): 445 m² · Rua de Mong Há situada no Noroeste (Rua B) : 209 m² · Rua de Mong Há situada no Nordeste (Rua C): 240 m² · Rampa do Forte de Mong há (Rua D):159 m² · Bónus entre Rua A e Rua B:47 m² · Bónus entre Rua B e Rua C:79 m² · Bónus entre Rua C e Rua D:36 m² · Bónus entre Rua D e Rua A:80 m² 	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	海拔 30.0 米 30,0m N.M.M.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	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.	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	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.	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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		<p>1. 2,345 m² (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)</p> <p>2. 2345.30 m² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)</p>

100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten initials CA



規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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.	1. 土地讓與之面積：193.43m ² Área do terreno a ceder: 193,43 m ² 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		2151.87 m ² (根據上述第 7.1.2 及 7.2.1 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2.1 acima)
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	停車場 Estacionamento	1. 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。(圖例) A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.(Legenda) 2. 重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之 25%。 O numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação. 3. 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. 4. 必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。 Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para	1. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 4. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.



規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.	
8.2	裙樓 Pódio	居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。裙樓頂層應作綠化處理，面積應不少於露天面積的百分之五十。 Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descobe.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間 Não se admite a área em ocupação vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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。 Instalacao de aparelhos de ar condicionado nas paredes exteriores das edificaciones deve prever solucoes para captar a agua produzida e impedir o gotejamento na via publica, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.	
8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	須保留地段內現存樹木，但當不可能在原位保留時，必須請求市政署協助將該等樹木移栽在其他地方。 Deve-se manter as árvores existentes, no entanto, caso tal não seja possível, os mesmos devem ser transplantados para outro local, devendo para o efeito solicitar apoio do IAM.	參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM.	



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

084/PCU/2025
 6/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 7/7) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 7/7)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
	9.2	責任 Responsabilidades	此部分土地用作公共道路用途，申請人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。 (見圖例) 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.(vide legenda)	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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	<ol style="list-style-type: none"> 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra. 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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

084/PCU/2025
7/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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： (文化局副局長於 2025 年 2 月 7 日簽署之第 0125/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0125/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo presidente do Instituto Cultural em 7 de Fevereiro de 2025. · 樓宇高度不得超過海拔 30 米 As cêrceas edificios não podem exceder 30m N.M.M.. · 建築設計須與被評定的不動產 – “望廈山”相協調。 O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Colina de Mong-Há.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
----	-------	---	--	---



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

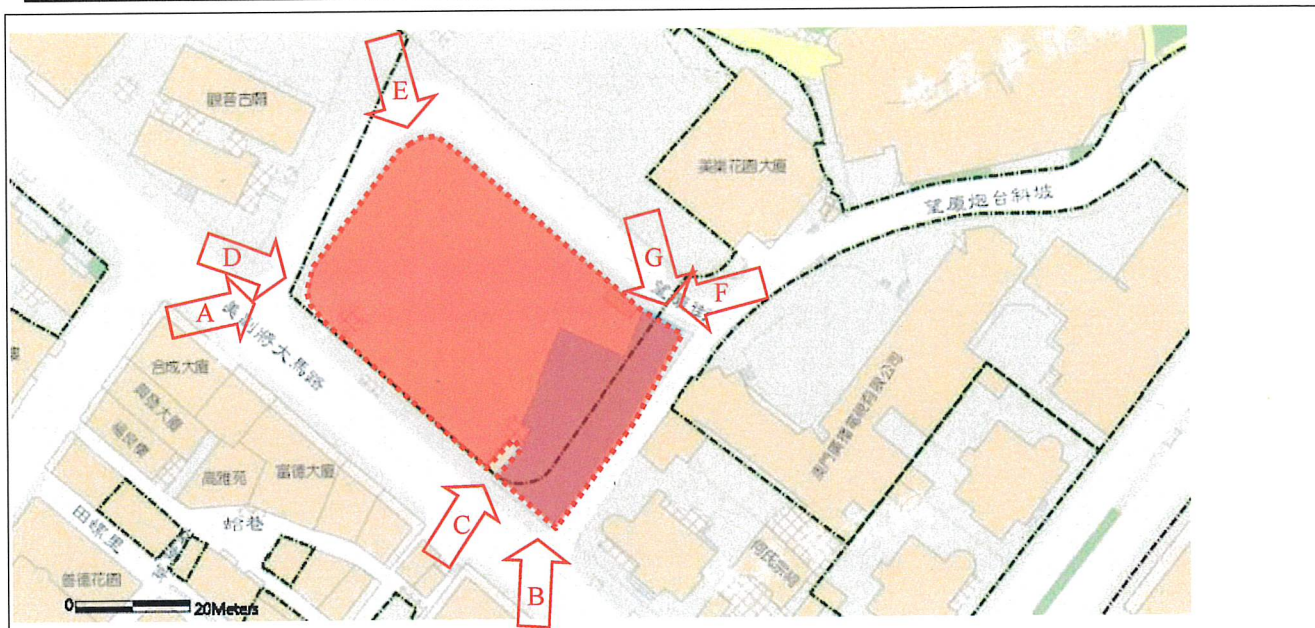
規劃條件圖草案說明

084/PCU/2025
8/11

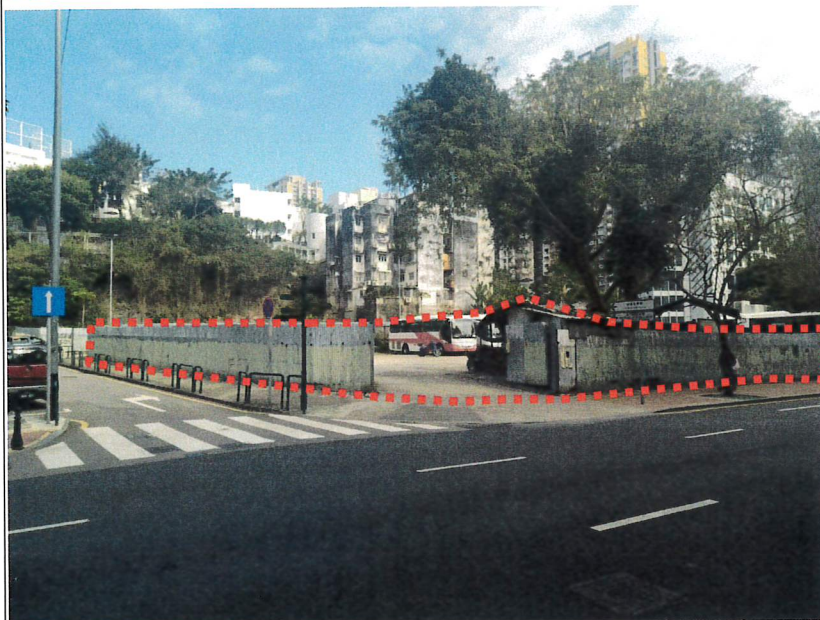
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

04/02/2025



A.



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

084/PCU/2025
9/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



C.



Handwritten signature



Handwritten signature

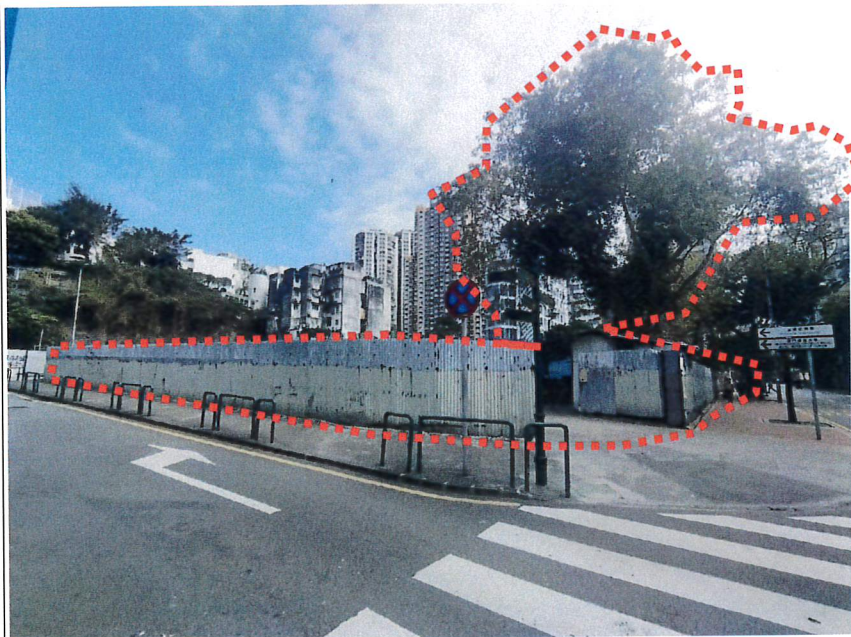
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

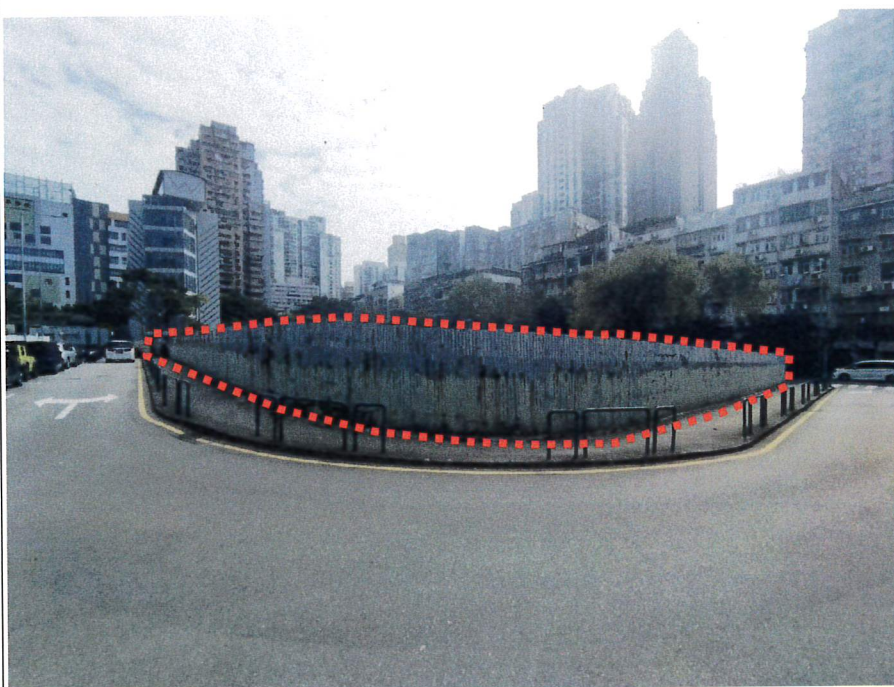
084/PCU/2025
10/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

D.



E.



100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten signature

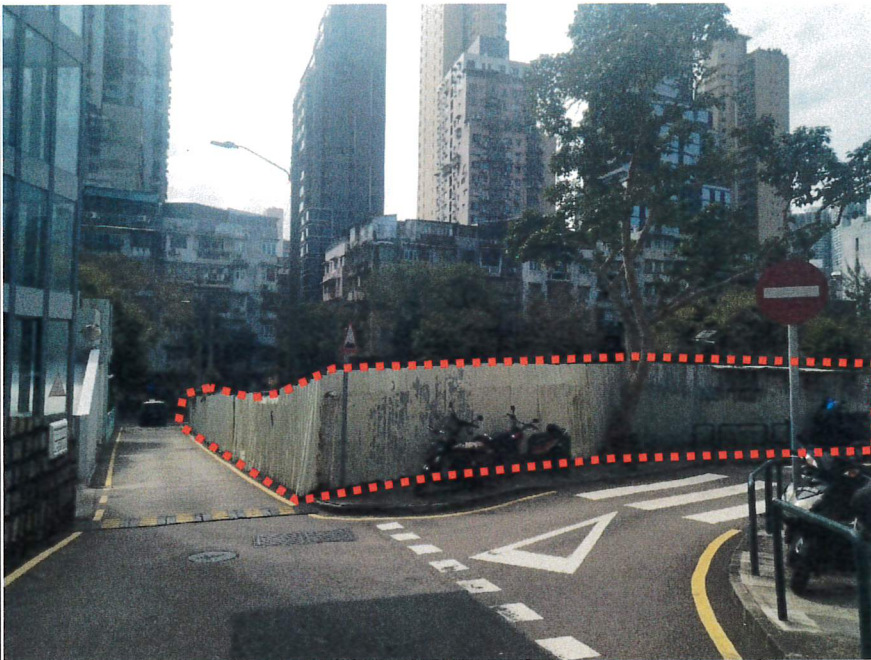


規劃條件圖草案說明

084/PCU/2025
11/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

F.



G.



100% 環保再生紙 · Papel reciclado