



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

038/PCU/2025
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

28 / 3 / 2025

檔案編號 Processo N.º : 93A197

地段位置：連勝馬路 39 號 - 澳門

Localização : Estrada de Coelho do Amaral nº39 - 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	長期租借批地 (Concessão por Aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	86 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1934 年 7 月 5 日第 1510 號訓令 Escritura nº 1510 de Alvará de concessão de 05/07/34	
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) : 93A197 日期(Data): 14/01/1994	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	沒有 (Não 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

038/PCU/2025
 2/5

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： · 墨山街：9.9 米 · 連勝馬路：10.8 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Rua de Martinho Montenegro：9,9 m · Estrada de Coelho do Amarai：10,8 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：20,5m	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制。 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	無限制。 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	沒有 Não tem	沒有 Não tem

100% 環保再造紙 · Papel reciclado



規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em Ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 墨山街：9.9 米 · 連勝馬路：10.8 米 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Martinho Montenegro : 9,9 m · Estrada de Coelho do Amarai : 10,8 m	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.
	8.2	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： · 墨山街：9.9 米 · 連勝馬路：10.8 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Martinho Montenegro : 9,9 m · Estrada de Coelho do Amarai : 10,8 m	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.
	8.3	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。 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;	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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



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

038/PCU/2025

4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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



Handwritten mark

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

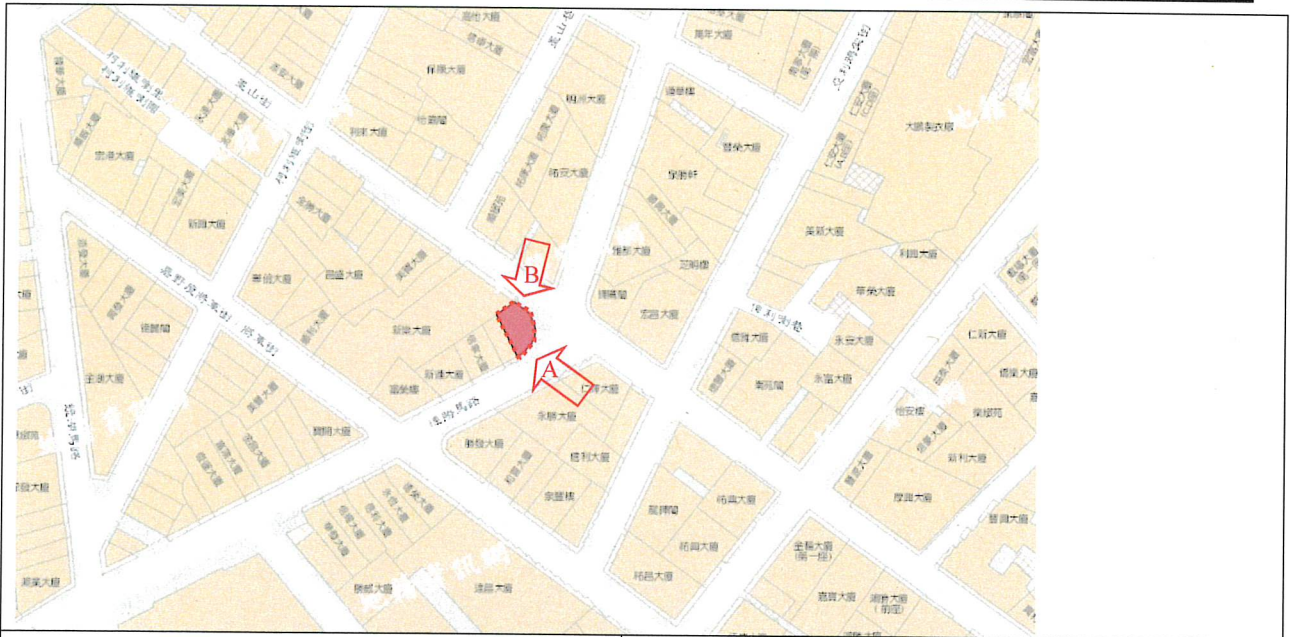
038/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/5

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

23/01/2025



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

ZONA Macau Proc.No. 93A197
 LOCALIZAÇÃO Estrada Coelho do Amaral, N.º39

DSSOPT
 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
 DL 79/85/M

LEGENDA:

- ALINHAMENTO
- LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- LIMITE FUTURO DO TERRENO
- GALERIA OBRIGATÓRIA
- OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA
- FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
- COTA DE SOLEIRA A CONSIDERAR

O DESENHADOR

Lei
6/1/94

ESC. 1:1000

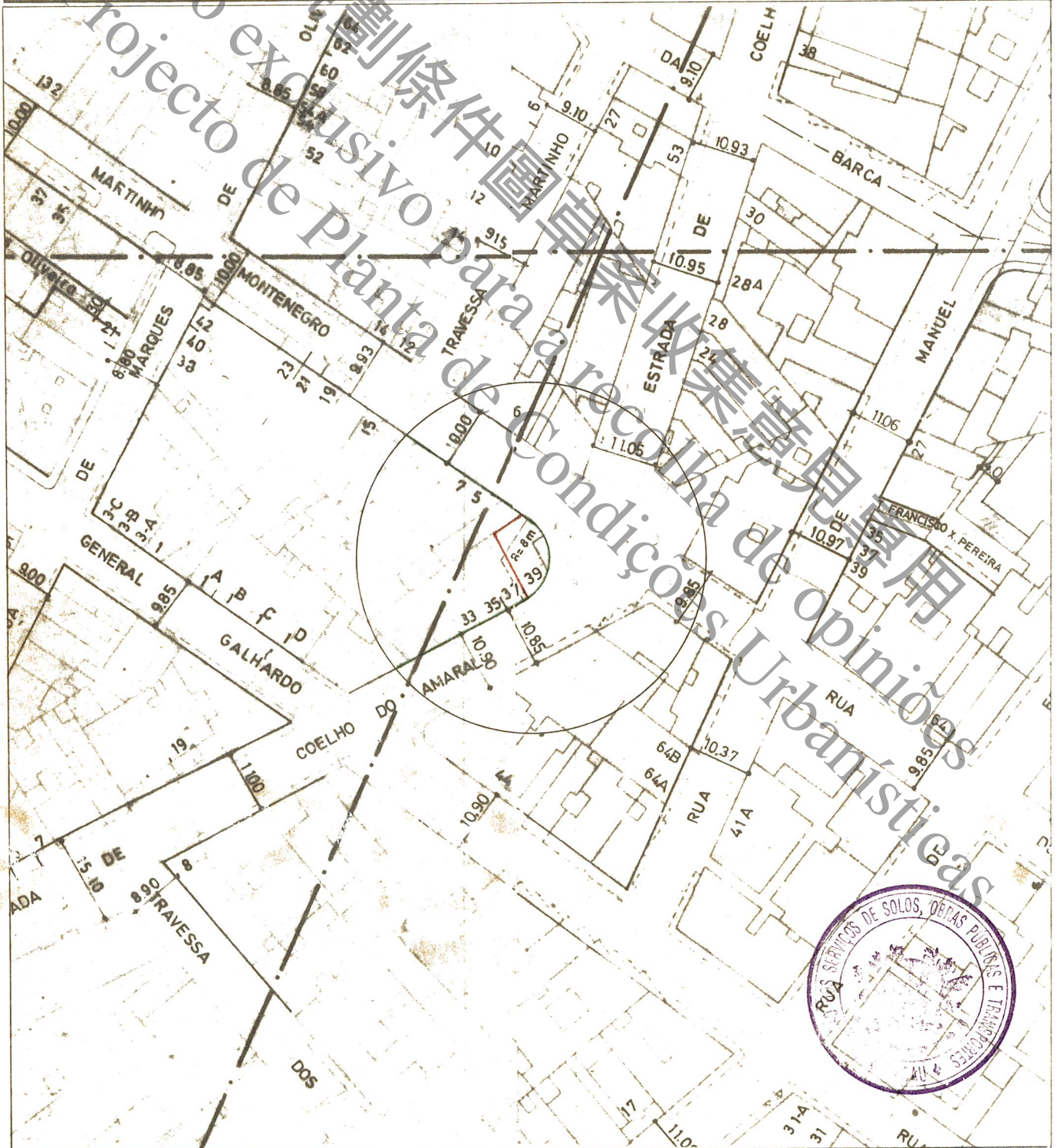


O DIRECTOR

Revisão 14/1/94
 O TÉCNICO [Signature]

A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO
 NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR
 QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

本街線圖並不賦與持有人對
 該地段之任何權利。



CUMPRIMENTO DA CIRCULAR NO. 5/DSSOPT/87 DE 31/JULHO/87.

CUMPRIMENTO DA CIRCULAR NO. 10/DSSOPT/87, DE 29/DEZEMBRO/87.

FARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO,
 A LARGURA DE QUALQUER VIA PÚBLICA CONFINANTE
 COM O LOTE, DEVERÁ CONSIDERAR-SE IGUAL A

10.85

METROS