



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

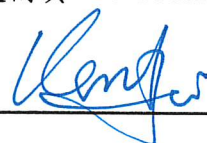
0508/PCU/2024  
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 11 / 7 / 2025



檔案編號 Processo N.º : 2017A019

地段位置：連勝街 67-71 號 – 澳門

Localização : Rua de Coelho do Amaral nº67-71 – Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                             | 內容<br>Conteúdo                                        | 附件<br>Anexo               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                            | 長期租借批地 (Concessão por aforamento)                     |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 277 m <sup>2</sup>                                    |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 沒有 (Não tem)                                          |                           |
| 4         | 最近一次發出之街道準<br>線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                       | 有 (Tem)<br>編號(N.º) : 2017A019<br>日期(Data): 27/11/2020 | 見附圖<br>Vide anexo         |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 沒有 (Não tem)                                          |                           |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de<br>protecção de património<br>cultural | 否 (Não)                                               |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 沒有 (Não tem)                                          |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                               | 見附件 A<br>Vide<br>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

0508/PCU/2024

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

### 規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                                        | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                                                                        | 說明<br>Explicação                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>Finalidade                                                                                                                                                  | 衛生醫療設施用地<br>Solos para equipamentos de saúde                                                                                                                                                                                          | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                         |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>Larguras das vias para<br>efeitos de cálculo da<br>altura do edifício                                                                                | 用以計算該樓宇高度之街寬如下：<br>· 連勝街：10.9 米<br>· 通往青草街的石級：7.1 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do<br>edifício, as larguras das vias são os<br>seguintes：<br>· Rua de Coelho do Amaral :10,9m<br>· Escadaria de acesso à Rua da<br>Erva:7,1m | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5 點。<br>Nos termos do n.º 5 da Circular<br>n.º 01/DSSOPT/2009.                       |
| 3         | 計算樓宇高度的街影<br>面積 (A 級或 MA 級樓<br>宇適用)<br>Áreas de sombra<br>projectadas para efeitos<br>de cálculo da altura do<br>edifício. (Para edifício<br>das classes A e MA.) | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                         | 沒有<br>Não tem                                                                                                      |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima<br>permitida do edifício                                                                                                                | 樓宇最大許可高度：20.5 米。<br>Altura máxima permitida do<br>edifício : 20,5m.                                                                                                                                                                   | 維持最近一次發出之規劃條件<br>圖的規劃條件。<br>Manutenção dos<br>condicionamentos urbanísticos da<br>última PCU emitida.              |
| 5         | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do<br>solo máximo permitido                                                                                                      | 最大許可地積比率：無限制<br>Índice de utilização do solo máximo<br>permitido : Sem restrições.                                                                                                                                                    | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2<br>da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 6         | 最大許可覆蓋率<br>Índice de ocupação do<br>solo máximo permitido                                                                                                         | 最大許可覆蓋率：無限制<br>Índice de ocupação do solo máximo<br>permitido : Sem restrições                                                                                                                                                        | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2<br>da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7         | 土地重整<br>Reformulações do<br>terreno                                                                                                                               | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                         | 沒有<br>Não tem                                                                                                      |
| 8         | 城市設計指引<br>Directivas de desenho<br>urbano                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |



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

0508/PCU/2024

3/5

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|     |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação vertical                       | 用以計算垂直佔用空間之街寬如下：<br>• 連勝街：10.9 米<br>• 通往青草街的石級：不允許<br>Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes:<br>• Rua de Coelho do Amaral: 10,9 m<br>• Escadaria de acesso à Rua da Erva: Não se admite                                                                    | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。<br>Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.<br><br>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| 8.2 | 凸出物<br>Saliência                                            | 用以計算凸出物之街寬如下：<br>• 連勝街：10.9 米<br>• 通往青草街的石級：7.1 米<br>Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes:<br>• Rua de Coelho do Amaral: 10,9 m<br>• Escadaria de acesso à Rua da Erva: 7,1m                                                                                            | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.<br><br>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| 8.3 | 冷氣機<br>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。<br>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。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                                                                                                               |
| 9   | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| 9.1 | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 3/3)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)                                                                                                                                                                                                                                                     | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.                                                                                                                |
| 10  | 公共地役<br>Servidão pública                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                            |
| 11  | 特別負擔<br>Encargos especiais                                  | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                            |
| 12  | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva                | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有<br>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

0508/PCU/2024  
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                           |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                                                  | <p>在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取衛生局的意見。<br/>Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do SS.</p> <p>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。<br/>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.</p> | <p>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>確保遵守現行法例。<br/>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p> |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural | <p>沒有<br/>Não tem</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>沒有<br/>Não tem</p>                                                                                                     |





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

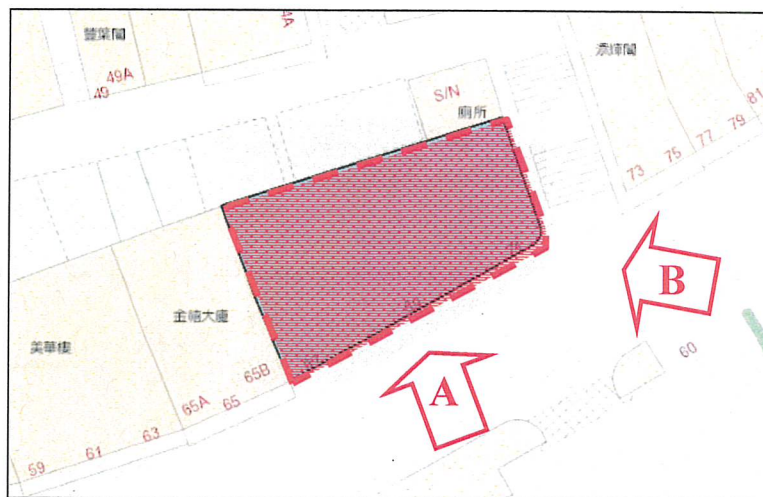
## 規劃條件圖草案說明

0508/PCU/2024  
5/5

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

### 附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(07/07/2025)





區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2017A019

位置 LOCALIZAÇÃO 連勝街 67-71 號

Rua de Coelho do Amaral n.ºs 67-71

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

27 11 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

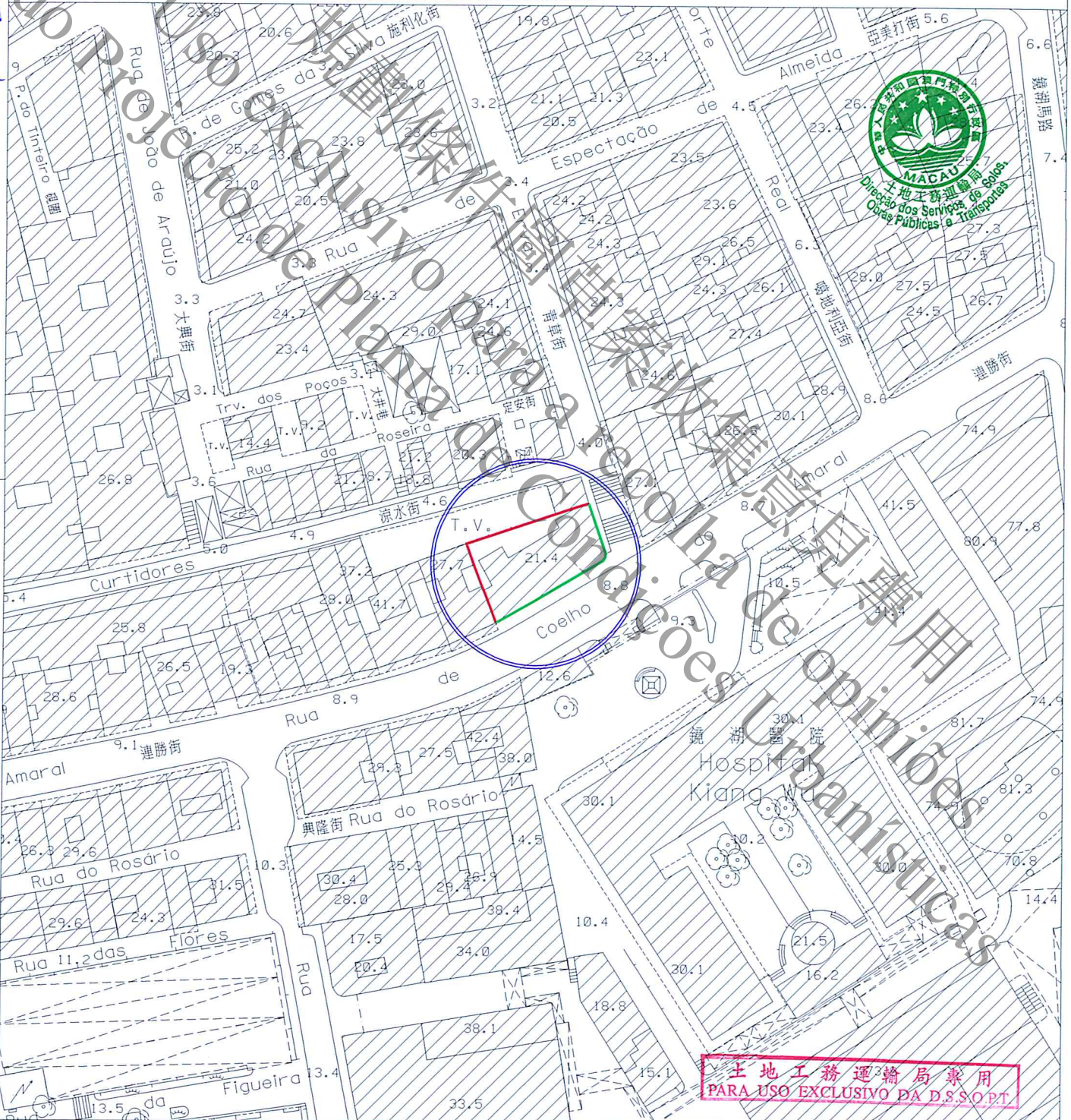
土地工務運輸局  
DSSOPT

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

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



圖例:  
LEGENDA: — 街道準線 Alinhamento

— 將來地界 Limite futuro do terreno





區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2017A019

位 置  
LOCALIZAÇÃO 連勝街 67-71 號

Rua de Coelho do Amaral n.ºs 67-71

土地工務運輸局  
D S S O P T

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

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

27 11 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

用途：非工業。  
Finalidade：Não industrial.



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    |
|----------|--------|--------|--------|
| 連勝街      | 10.9 米 | 10.9 米 | 10.9 米 |
| 通往青草街的石級 | 10.9 米 | 不允許    | 7.1 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 de Coelho do Amaral           | 10,9 m             | 10,9 m                      | 10,9 m    |
| Escadaria de acesso à Rua da Erva | 10,9 m             | Não se admite               | 7,1 m     |

樓宇最大許可高度：20.5 米。

Altura máxima permitida do edifício: 20,5m.

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.

必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 2017A019

位 置  
LOCALIZAÇÃO 連勝街 67-71 號

Rua de Coelho do Amaral n.ºs 67-71

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

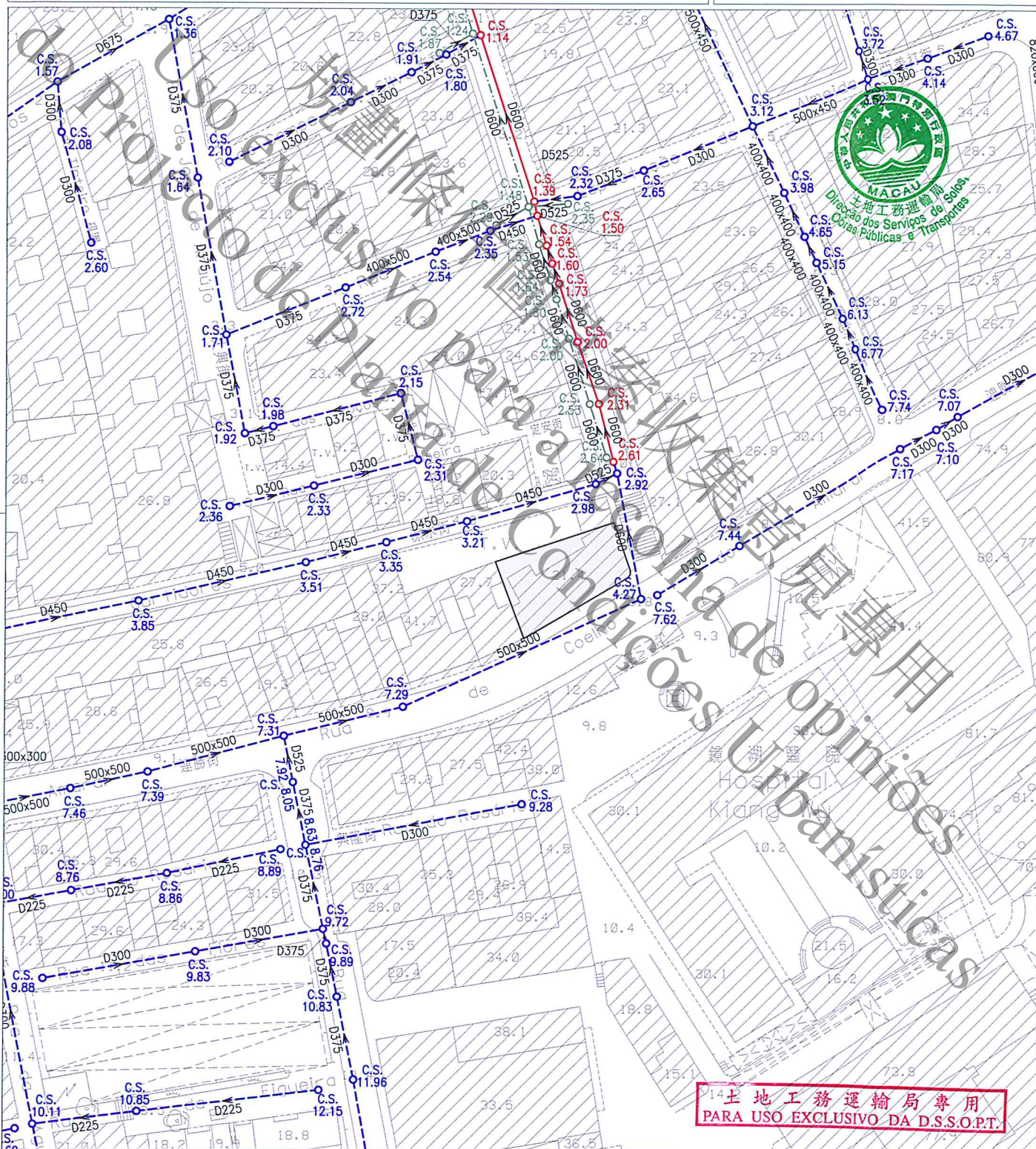
27 11 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3

土地工務運輸局  
DSSOPT

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



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<br>例 |  | 雨水溝、涵箱<br>CALEIRA, BOX CULVERT |  | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO |  | 雨水放流管<br>EMISSARIO PLUVIAL     |
|        |  | 家庭下水道<br>COLECTOR DOMÉSTICO    |  | 抽升導管<br>CONDUTA ELEVATÓRIA |  | 漩渦井<br>CÂMARA DE VÓRTICE       |
|        |  | 雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL      |  | 放流管<br>EMISSARIO           |  | 分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR |
|        |  |                                |  |                            |  | 泵房<br>ESTAÇÃO ELEVATÓRIA       |
|        |  |                                |  |                            |  | 沙井<br>CAIXA DE VISITA          |
|        |  |                                |  |                            |  | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA  |