

區域
ZONA 澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º 0253/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º 92A155

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近殷豐素王前地之土地

Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

[Signature] 7/8/2025

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

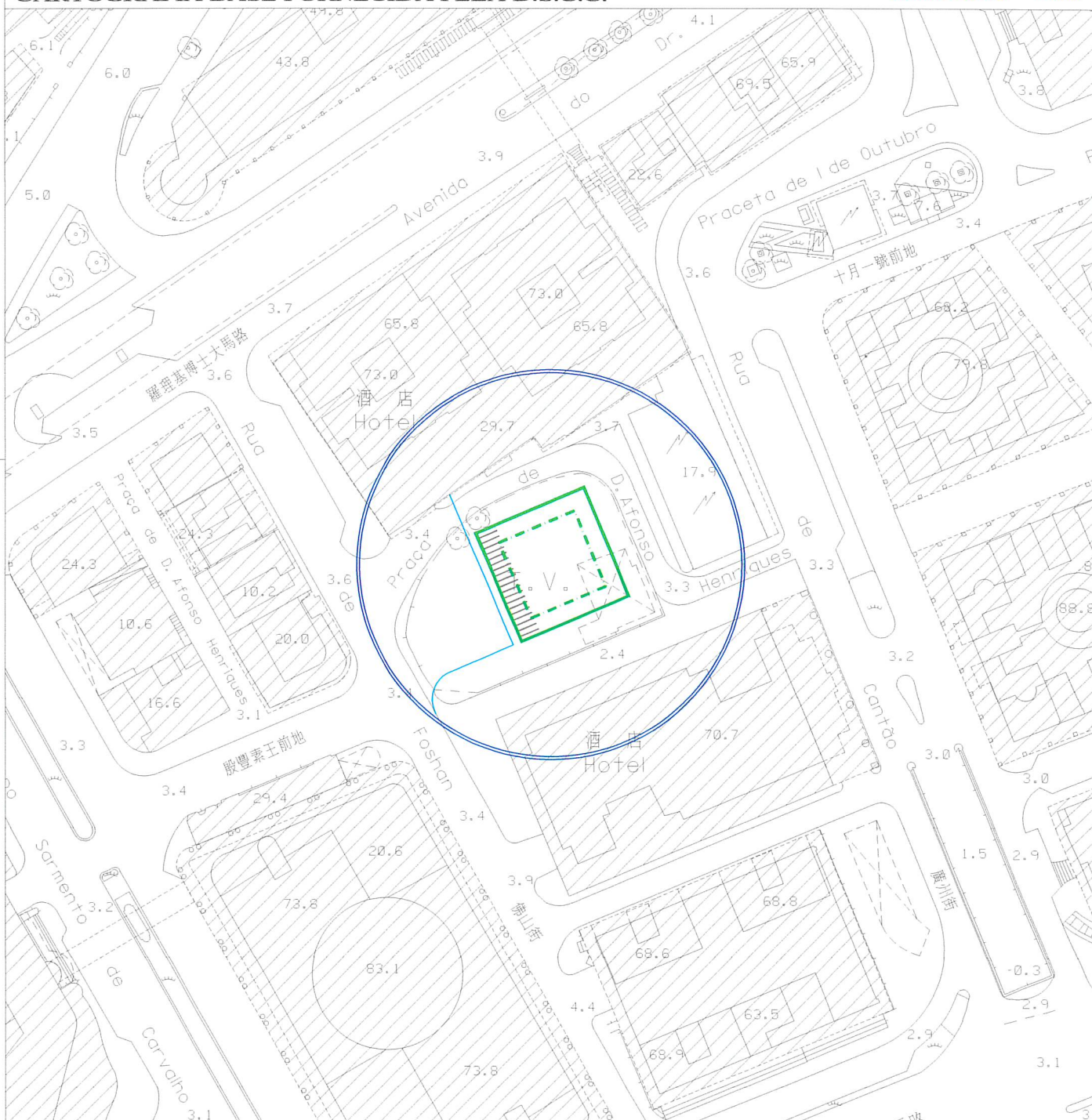
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

草 案
PROJECTO

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



圖例:
LEGENDA:

—— 街道準線 Alinhamento

—— 計劃之公共街道 Via pública projectada



區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0253/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	92A155
位 置 LOCALIZAÇÃO	位於鄰近殷豐素王前地之土地 Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

[Signature] 7 / 8 / 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

草 案
PROJECTO

根據2008年4月11日第83/2008號行政長官批示，
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
Este terreno insere-se na zona de imediações do Farol da Guia aprovadas por
despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008

用途：TD1類旅遊娛樂用地。

Finalidades: Solos de uso turístico e de diversões TD1.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
東面之殷豐素王前地（A街）	11.8米	不允許	117平方米
南面之殷豐素王前地（B街）	10.6米	不允許	104平方米
佛山街（C街）	27.7米	不允許	273平方米
北面之殷豐素王前地（D街）	9.2米	不允許	95平方米

A街及B街之間的補償面積：32平方米。
B街及C街之間的補償面積：62平方米。
C街及D街之間的補償面積：54平方米。
D街及A街之間的補償面積：26平方米。

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Praça de D. Afonso Henriques situada no Leste (Rua A)	11,8 m	Não se admite	117 m²
Praça de D. Afonso Henriques situada no Sul (Rua B)	10,6 m	Não se admite	104 m²
Rua de Foshan (Rua C)	27,7 m	Não se admite	273 m²
Praça de D. Afonso Henriques situada no Norte (Rua D)	9,2 m	Não se admite	95 m²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 32 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 62 m².
Bónus entre a Rua C e a Rua D: 54 m².
Bónus entre a Rua D e a Rua A: 26 m².

樓宇最大許可高度：海拔90.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 90,0 mNMM.

最大許可地積比率：15倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 15.

最大許可覆蓋率：100%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 100%.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0253/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	92A155
位 LOCALIZAÇÃO	置 位於鄰近殷豐素王前地之土地 Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques				

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU		7 / 8 / 2025
----------------------------------	---	--------------

規劃條件	CONDIÇÕES URBANÍSTICAS	3/6
------	------------------------	-----

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
草 案 PROJECTO

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.

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 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.

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.

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：

- ||||||| 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。
A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.
- - - - - 地面層須按圖示退縮至少3米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於5.5米：
- 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。
 - 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。
- Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 3 m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada/ passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,5 m:
- 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.
 - 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.

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º

0253/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

92A155

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近殷豐素王前地之土地

Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU



7 / 8 / 2025

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/6

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.º12/2013

草案
PROJECTO

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 edifícios 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 x 12米 / 計程車：3.5米 x 5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

建議書編號
PROPOSTA N.º

0253/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

92A155

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近殷豐素王前地之土地

Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature

7 / 8 / 2025

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

草案
PROJECTO

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5/6

酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

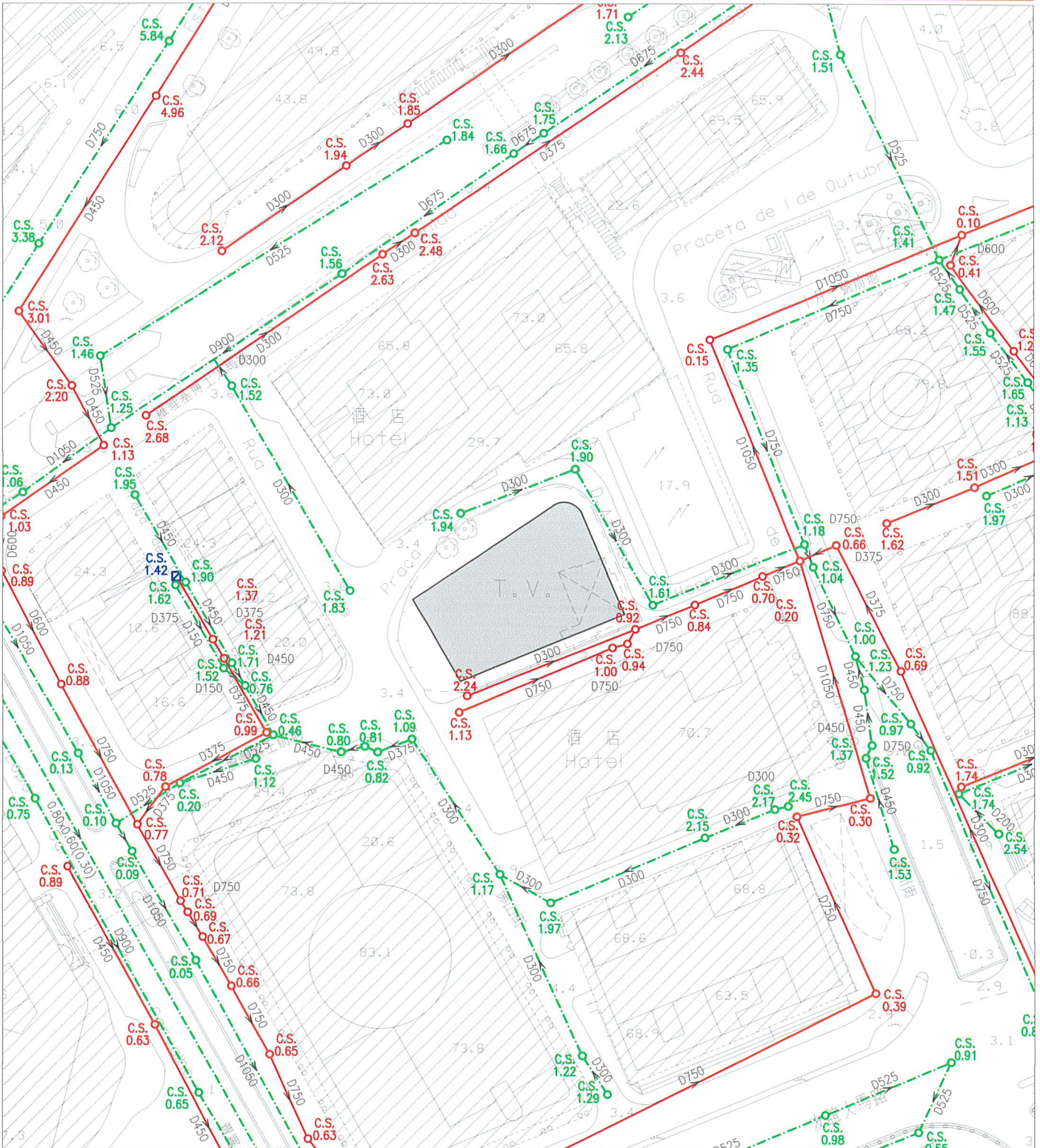
ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 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 determiner 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100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 / 100m² 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.

7/8/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

草案
PROJECTO



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 ESTACÃO 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