



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

0253/PCU/2025
1/7

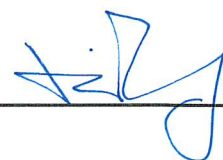
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



7 / 8 / 2025



檔案編號 Processo N.º : 92A155

地段位置：位於鄰近殷豐素王前地之土地 - 澳門

Localização : Terreno junto à Praça de D. Afonso Henriques - 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	392m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 245/85 號批示 Despacho 245/85	
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) :92A155 日期(Data): 26/04/2016	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	有 (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

0253/PCU/2025
2/7

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	用途：TD1 類旅遊娛樂用地 Finalidade: Solos de uso turístico e de diversões TD1 .	根據第 7/2022 號行政法規。 Conforme o Regulamento Administrativo n.º 7/2022
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： · 東面之般豐素王前地（A 街）： 11.8 米 · 南面之般豐素王前地（B 街）： 10.6 米 · 佛山街（C 街）：27.7 米 · 北面之般豐素王前地（C 街）： 9.2 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Praça de D. Afonso Henriques situada no Leste (Rua A) : 11,8m · Praça de D. Afonso Henriques situada no Sul (Rua B) : 10,6m · Rua de Foshan (Rua C) : 27.7m. · Praça de D. Afonso Henriques situada no Norte (Rua D): 9,2m.	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.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： · 東面之般豐素王前地（A 街）： 117 平方米 · 南面之般豐素王前地（B 街）： 104 平方米 · 佛山街（C 街）：273 平方米 · 北面之般豐素王前地（C 街）： 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, as áreas de sombra projectada são as seguintes： · Praça de D. Afonso Henriques	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0253/PCU/2025

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			situada no Leste (Rua A) : 117 m² · Praça de D. Afonso Henriques situada no Sul (Rua B) : 104 m² · Rua de Foshan (Rua C) : 273 m² · Praça de D. Afonso Henriques situada no Norte (Rua D): 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	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：海拔 90 米。 Altura máxima permitida do edifício : 90 mNMM.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：15 倍 Índice de utilização do solo máximo permitido: 15	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：100% Índice de ocupação do solo máximo permitido : 100%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno	沒有 (Não tem)	沒有 (Não tem)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	1. 必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》(見背頁)。 É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins (Vide Verso). 2. 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	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.



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

0253/PCU/2025
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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. 3. 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.	3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許垂直佔用 Não é permitida ocupação vertical	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	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.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
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 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	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	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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

0253/PCU/2025
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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 .	
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	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 .	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
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



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

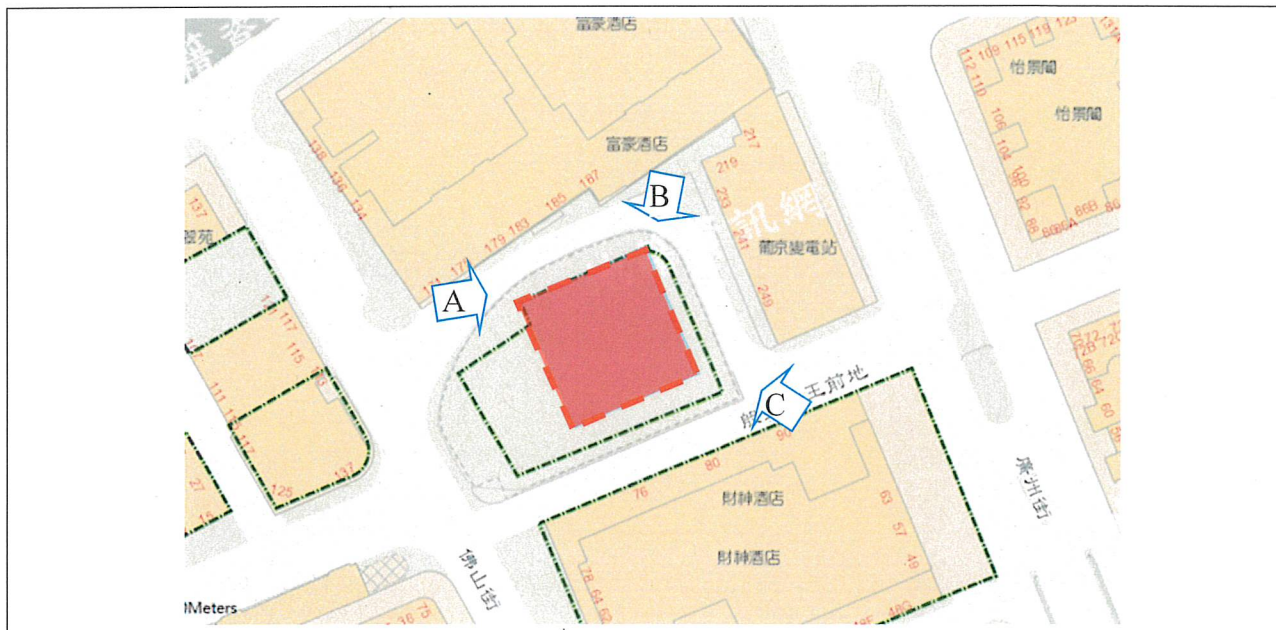
規劃條件圖草案說明

0253/PCU/2025
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(27/05/2025)



A





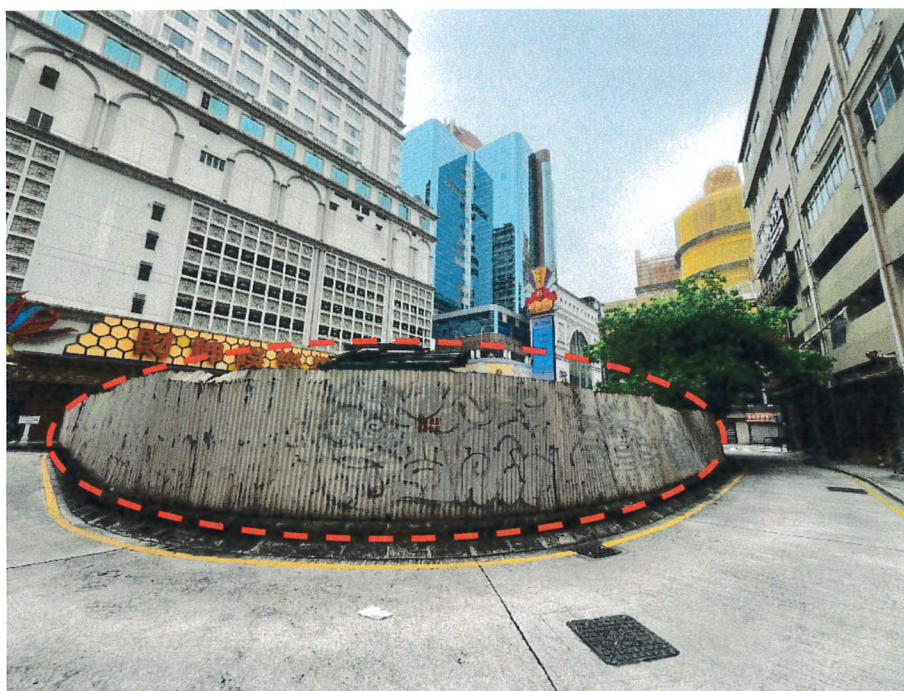
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0253/PCU/2025
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B



C



區域 ZONA 澳門 Macau

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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

C. Z. Pi 26 APR 2016

土地工務運輸局
DSSOPT

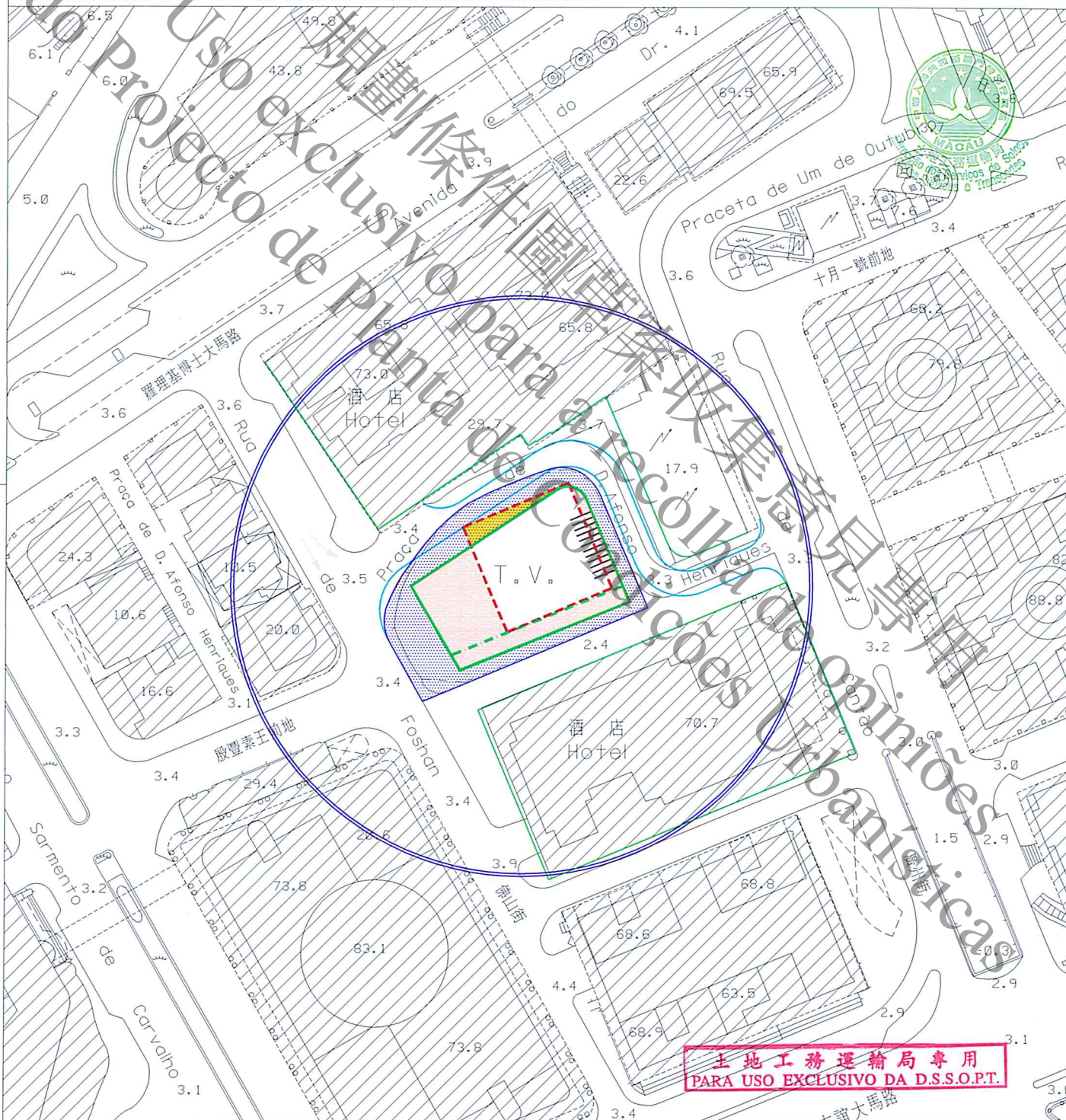
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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



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

圖例:

LEGENDA: ——— 街道準線 Alinhamento
- - - - - 原有地界 Limite actual do terreno
——— 計劃之公共街道 Via pública projectada



車輛出入口通道最大寬度為8.00米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para
veículos automóveis é de 8,00m



區域 ZONA 澳門 Macau

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
DIRECTOR DA DSSOPT

26 APR 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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：非工業。

Finalidades : Não industrial.

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第 88 條。

Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGPU .

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
東北面街 (A 街)	10.0 米	不允許	113 平方米
東南面街 (B 街)	7.4 米	不允許	118 平方米
西南面街 (C 街)	16.6 米	不允許	140 平方米
西北面街 (D 街)	11.0 米	不允許	180 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：19 平方米。			
B 街及 C 街之間的補償面積：26 平方米。			
C 街及 D 街之間的補償面積：43 平方米。			
D 街及 A 街之間的補償面積：43 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
Rua Nordeste (Rua A)	10,0 m	Não se admite	113 m²
Rua Sudeste (Rua B)	7.4 m	Não se admite	118 m²
Rua Sudoeste (Rua C)	16,6 m	Não se admite	140 m²
Rua Noroeste (Rua D)	11,0 m	Não se admite	180 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B : 19 m² .			
Bónus entre a Rua B e a Rua C : 26 m² .			
Bónus entre a Rua C e a Rua D : 43 m² .			
Bónus entre a Rua D e a Rua A : 43 m² .			

樓宇最大許可高度：海拔 90 米。

Altura máxima permitida do edifício: 90mNMM.

最大許可地積比率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。

Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

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 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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

26/4/2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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



最大許可覆蓋率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

"A" 及 "MA" 級之建築物，除了遵守 1989 年 6 月 26 日第 42/89/M 號法令外，尚須提供摩托車車位，其數量不可少於法定之輕型汽車車位的 25%。

Nos edifícios de classes "A" e "MA", para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

裙樓最大許可高度：15 米。

Altura máxima permitida do pódio : 15 m.

裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所，而露天部分必須作綠化設計，植物種植面積不應少於露天面積的 50%。

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer ; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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

圖例：

LEGENDA :



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。

A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

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 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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

C. L. - A. J.

26 APR 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

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



地面層須退縮3米形成柱廊:

- 柱廊下的地面設為公共地役，將作為公共行人道，用作供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。
- 柱廊範圍內的行人路面以下1.5米深的空間預留作公用服務基礎建設之用。
- 面向行人專用道路之柱廊其淨高不少於4米。
- 柱廊之柱位軸心距離不得超過該柱之高度，而最大距離為6米。

É obrigatório o recuo de 3 m no rés-do-chão a fim de formar uma arcada :

- Será constituída uma servidão pública de passeio público ao nível do solo sob a arcada, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.
- O espaço com uma profundidade de 1,5 m abaixo do pavimento da zona de passeio sob a arcada será reservado para a instalação de infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva .
- O pé-direito mínimo da arcada que confronta com a via exclusivamente pedonal não deve ser inferior a 4m.
- A distância longitudinal entre os eixos das colunas da arcada não pode ser superior à sua altura, 6m no máximo.

承批人必須負責騰空此範圍的現存建築物，包括計劃中道路及公用人行道。

Constituem encargos do concessionário a desocupação da construção existente nesta área, incluindo as vias e os passeios públicos projectados .

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 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

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

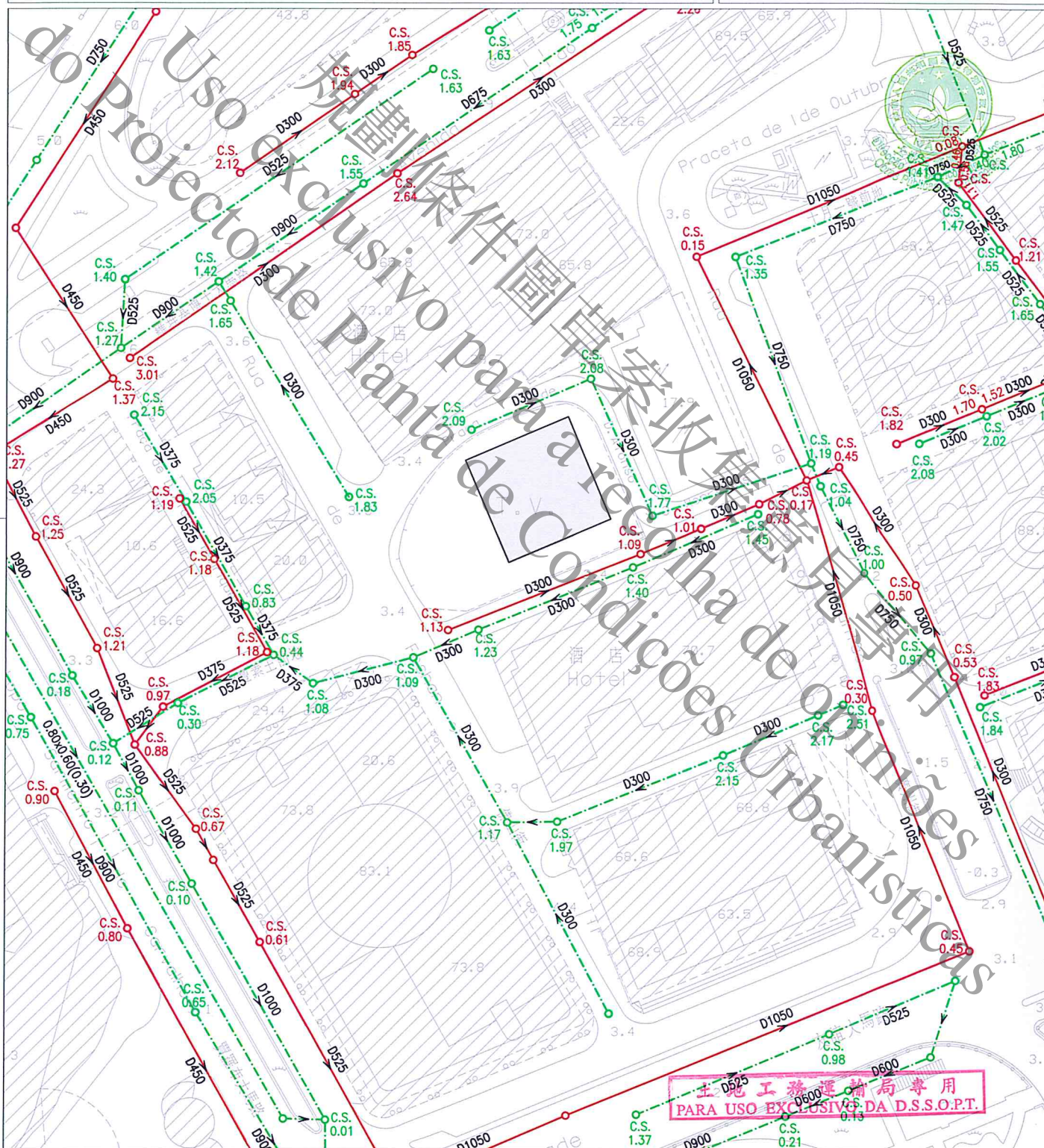
26 APR 2016

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5



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