



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

0615/PCU/2025  
1/6

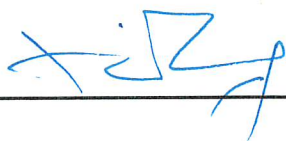
## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

  
\_\_\_\_\_

24/2/2026

  
\_\_\_\_\_

檔案編號 Processo N.º : 2013A106

地段位置：- 炮兵街 11 號-澳門

Localização : Rua dos Artilheiros nº11- 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	213m <sup>2</sup>	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) · 1961 年 5 月 10 日的公證契約 Escritura de 10/05/1961.	
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) : 2013A106 日期(Data): 27/02/2014	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	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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



## 規劃條件圖草案說明

0615/PCU/2025

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/6

### 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：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。 Finalidade: 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： · 炮兵街：9.0 米。 · 東南面之街：3.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Rua dos Artilheiros : 9,0 m. · Rua situada no Sudeste :3,0m	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.
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：海拔 47.0 米。 Altura máxima permitida do edifício : 47,0 m NMM.	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	最大許可地積比率：無限制 Índice de utilização do solo máximo permitido: Sem restrições	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：無限制 Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	土地重整 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	垂直佔用 Ocupação vertical	1. 用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 炮兵街：圖例。	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<ul style="list-style-type: none"><li>· 東南面之街:不允許。</li></ul> Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"><li>· Rua dos Artilheiros : Legenda.</li><li>· Rua situada no Sudeste : Não se admite.</li></ul>	
8.2	凸出物 Saliências		用以計算凸出物之街寬如下: <ul style="list-style-type: none"><li>· 炮兵街 : 9.0 米。</li><li>· 東南面之街:不允許。</li></ul> Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"><li>· Rua dos Artilheiros : 9,0m.</li><li>· Rua situada no Sudeste : Não se admite .</li></ul>	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。 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 4/4) ( Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
9.2	擋土牆 Muro de suporte		申請人須負責該地段內及地段地界以外 30 公尺範圍內必要之斜坡穩固工程之設計及施工。 O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro deste lote e num perímetro de 30m fora do limite do lote.	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



規劃條件圖草案說明

0615/PCU/2025  
4/6

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	<ol style="list-style-type: none"><li>在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da DSPA.</li><li>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.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA.</li><li>確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislaçõ</li></ol>
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	<p>由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2025 年 10 月 13 日簽署之第 1061/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。</p> <p>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 1061/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 13 de Outubro de 2025).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>樓宇及其構築物的最高點不得超過海拔 50.2 米； Cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais: 50,2m N.M.M.</li><li>遵守 76 度角線。 Aplicação do ângulo de 76°.</li></ul>	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

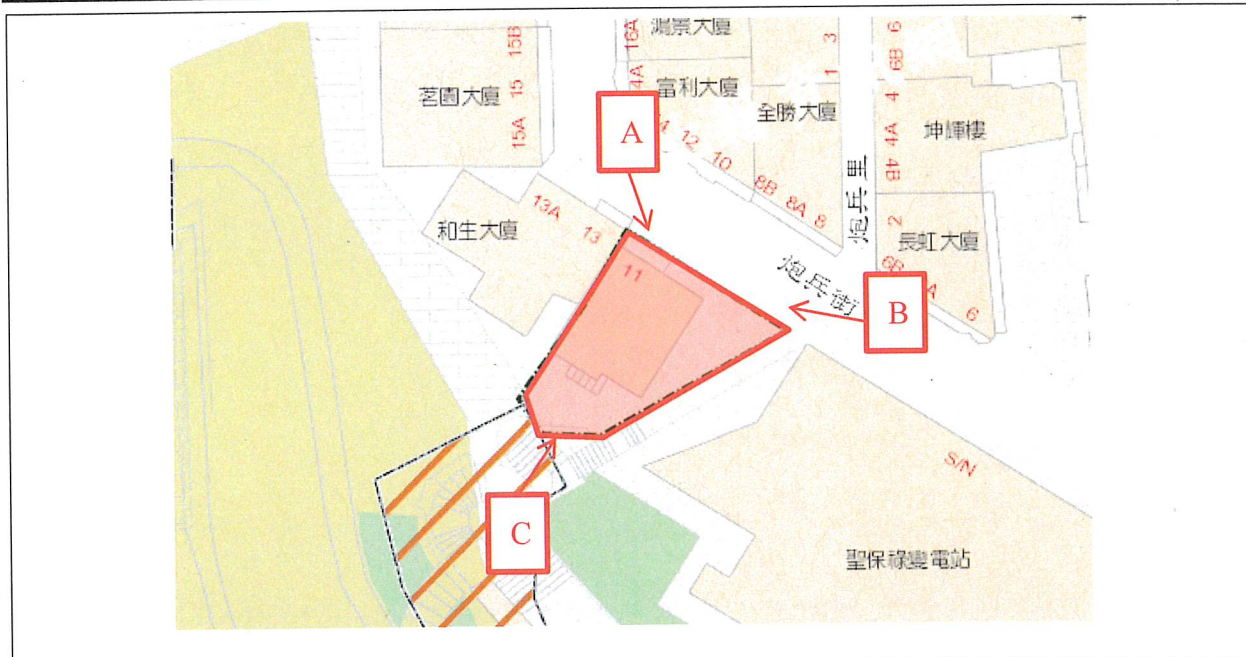
規劃條件圖草案說明

0615/PCU/2025  
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

17/11/2025



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

0615/PCU/2025  
 6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B



D



*Handwritten signature*

區域 ZONA 澳門 MACAU

檔案編號 Proc. No. 2013A106

位 置 LOCALIZAÇÃO 炮兵街 11 號

Rua dos Artilheiros nº11

土地工務運輸局

DSSOPT

街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL

法令 DECRETO-LEI 79/85/M

局長 O DIRECTOR

27 FEB 2014

技術員 O TÉCNICO

Patricia

圖例: LEGENDA:

- 街道準線 ALINHAMENTO
- 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
- - - 許可之垂直佔用空間界線 LIMITE DE OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA

繪圖員 O DESENHADOR

Ki

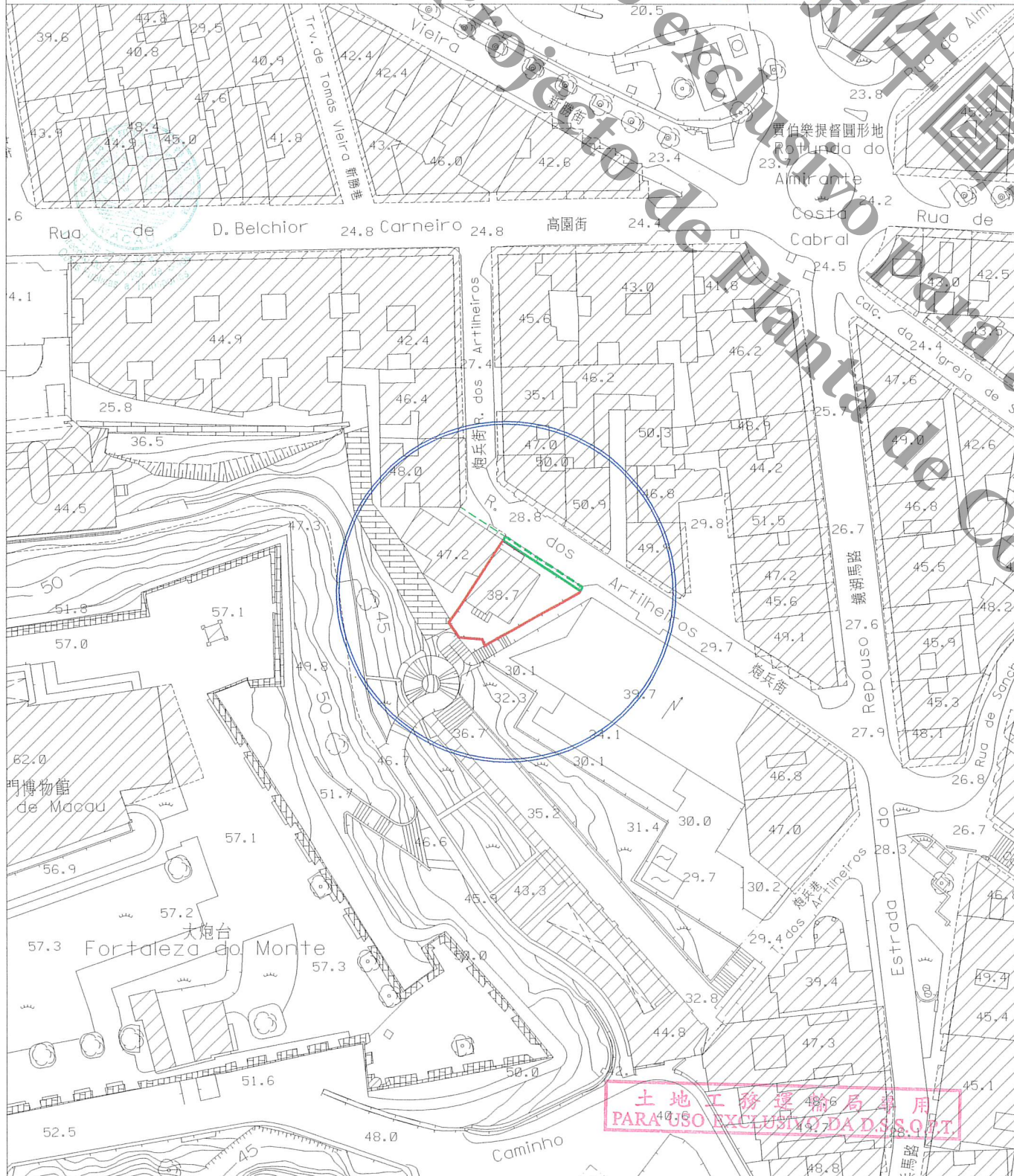


基本圖由地圖繪製暨地籍局提供 CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

本街線圖並不賦予持有人對該地段之任何權利 A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:1000



土地工務運輸局專用 PARA USO EXCLUSIVO DA DSSOPT

# 都市建築條例

# CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

根據 1992 年 12 月 31 日第 83/92/M 號法令規定，  
此地段屬於保護區內  
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA DE PROTECÇÃO, APROVADA  
POR DE CRETO-LEI Nº83/92/M, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1992

用途: 非工業。  
FINALIDADE: NÃO INDUSTRIAL.

用以計算該樓宇高度之街寬為 9.0 米。  
PARA EFEITO DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA VIA É DE 9,0 m.

垂直佔用空間距離地面的高度須與鄰近樓宇 13-13A 號一致(在炮兵街)。  
A ALTURA DE OCUPAÇÃO VERTICAL A PARTIR DA COTA DO PAVIMENTO DEVERÁ CORRESPONDER AO EDIFÍCIO CONTÍGUOS Nºs.13-13A (NA RUA DOS ARTILHEIROS).

建築物必須預留位置安裝冷氣機, 並須解決冷氣機去水問題(倘在臨街立面上, 則須作遮擋裝飾)。  
O EDIFÍCIO DEVERÁ PREVER SOLUÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO, E DE FORMA A EVITAR A PROJECCÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DA ÁGUA RESULTANTE DO SEU FUNCIONAMENTO (ALÉM DISSO, OS APARELHOS SUPRAMENCIONADOS DEVERÃO SER COBERTOS, CASO ESTES SE CONFRONTEM COM A VIA).

建議移栽現存於天井內的樹木, 但必須向"民政總署"請求協助。  
RECOMENDA-SE O TRANSPLANTE DA ÁRVORE EXISTENTE NO PÁTIO, DEVENDO PARA O EFEITO, SOLICITAR APOIO DO IACM.

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.

由文化局訂定之建築條件:  
(文化局局長於 2014 年 1 月 20 日簽署之第 1.1.0510/DPC/0071 號公函)。  
CONDICIONAMENTOS DEFINIDOS PELO I.C.:  
(O OFÍCIO NO.1.1.0510/DPC/0071 ASSINADO PELO DIRECTOR DO INSTITUTO CUTURAL EM 2014/01/20)

樓宇最大許可高度:(海拔) 47.00 米。  
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: 47,00m (NMM).

除遵守 76 度角線之外, 最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層(最多 5.4 米)。  
CONSTRUÇÃO SEGUNDO CONDICIONALISMOS ESPECIAIS:  
PARA ALÉM DO CUMPRIMENTO DOS 76°, ADMITE-SE O AUMENTO DE DOIS PISOS (NO MÁXIMO) RECUADOS NUM SÓ PLANO VERTICAL (MÁXIMO DE 5,4m).