



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

0653/PCU/2025


Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 26/2/2026



檔案編號 Processo N.º : 89A095

地段位置：位於鄰近炮兵馬路之土地—澳門

Localização : Terreno junto ao Caminho dos Artilheiros—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	706 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1933 年 7 月 15 日的公證契約 Escritura pública de 15/07/1933	
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) : 89A095 日期(Data): 25/09/2020	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	有 (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



規劃條件圖草案說明

0653/PCU/2025

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/7

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為 6.5 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 6,5 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	1、樓宇最大許可高度： -地塊 1：維持場地綠化環境特徵。 -地塊 2：海拔 47.0 米。 Altura máxima permitida do edifício： - Parcela 1: Manutenção das características do espaço verde. - Parcela 2: 47,0m NMM. 2、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。 Para além do cumprimento do plano 76º, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.	1. 參照文化局意見。 De referência ao parecer da IC. 2. 根據第 83/2008 號行政長官批示。 Nos termos do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008.
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	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.

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

0653/PCU/2025

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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	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 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間 Não se admite a área em ocupação vertical.	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 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 6.5 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é 6,5m.	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 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	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

0653/PCU/2025
 4/7

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			lote.	
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
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<p>1. 保留現存向街的圍牆及入口門樓，但允許局部增加開口。 Manutenção da muralha e o portão da entrada existe confortada com a via pública, fazer uma abertura em determinada zona da parede.</p> <p>2. 圖例：新建部份須與保留的圍牆及入口門樓協調。 Legenda: A nova parte de construção deverá ser coordenada com a muralha e o portão da entrada existente.</p> <p>3. 項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。 A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.</p> <p>4. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局、市政署及環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido os pareceres do IC, IAM e DSPA.</p> <p>5. 圖例：保留現有之樹木。 Legenda: Manutenção das árvores existentes.</p>	<p>1&2 參照文化局意見。 De referência ao parecer da IC.</p> <p>3. 參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA.</p> <p>4&5 本草案建議 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>6. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</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

Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0653/PCU/2025

5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>Legenda: Área verde e tratamento paisagístico.</p> <p>6. 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.</p>	
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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0653/PCU/2025
 7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

Handwritten signature

25/09/2020

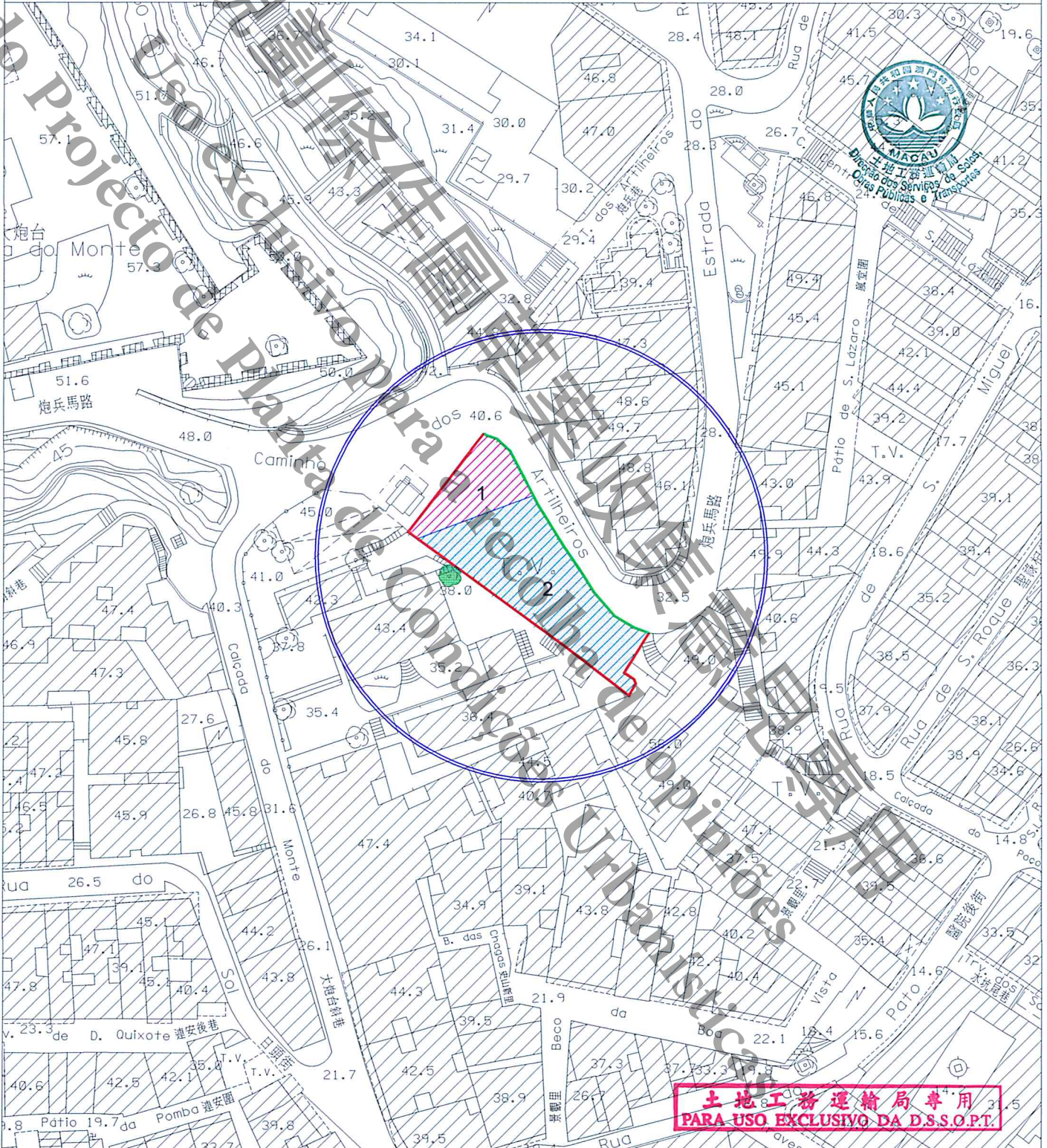
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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 89A095

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近炮兵馬路之土地

Terreno junto ao Caminho dos Artilheiros

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

25 / 09 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

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。
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
炮兵馬路	6.5米	不允許	6.5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
Caminho dos Artilheiros	6,5 m	Não se admite	6,5 m

樓宇最大許可高度：
Altura máxima permitida do edifício:



地塊1：維持場地綠化環境特徵。

Parcela 1 : Manutenção das características do espaço verde.



地塊2：海拔47.0米。

Parcela 2 : 47,0 mNMM .

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。

Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

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).

保留現存向街的圍牆及入口門樓，但允許局部增加開口。

Manutenção da muralha e o portão da entrada existente confrontada com a via pública, fazer uma abertura em determinada zona da parede.

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 89A095

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近炮兵馬路之土地

Terreno junto ao Caminho dos Artilheiros

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

25/09/2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。

A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.

申請人須負責設計及建造有必要的山坡穩固工程及其景觀處理，有關計劃須先經本局審批。

O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes e do seu tratamento paisagístico, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.

在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取文化局、市政署及環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres do IC, IAM e DSPA.

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.

圖例：

LEGENDAS :



新建部份須與保留的圍牆及入口門樓協調。

A nova parte de construção deverá ser coordenada com a muralha e o portão da entrada existente.



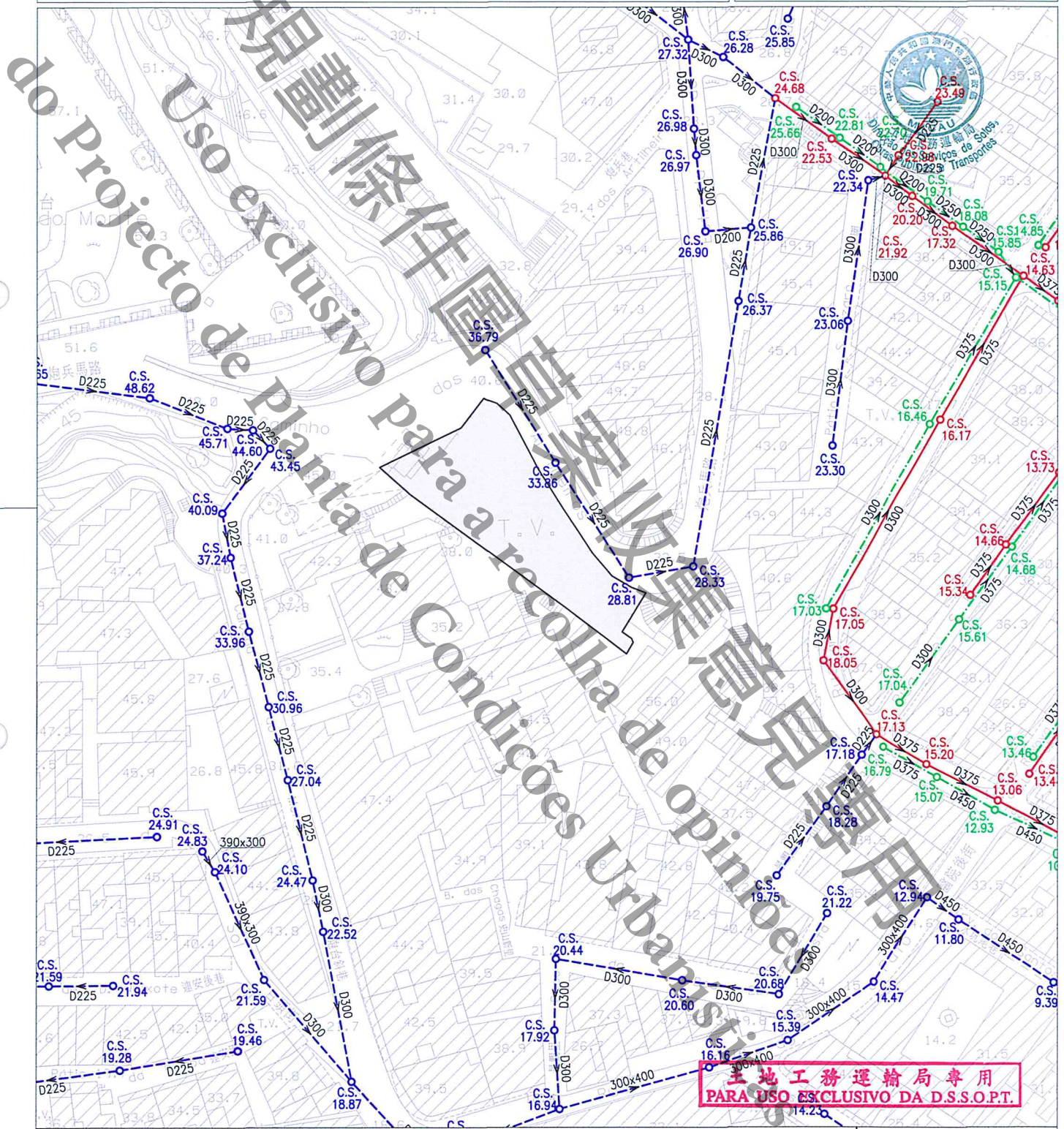
保留現有之樹木。

Manutenção das árvores existentes.



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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



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

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 1 : 1000
Escala

圖例	兩水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT	合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO	雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL	泵房 ESTAÇÃO 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