



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


0200/PCU/2026

1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 5/16/2026



檔案編號 Processo N.º : 2010A064

地段位置：連勝馬路 116 號—澳門

Localização : Estrada de Coelho do Amaral nº 116 - 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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	355 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	沒有 (Não tem)	
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) : 2010A064 日期(Data): 07/01/2011	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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



(Handwritten mark)

規劃條件圖草案說明

0200/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

2/5

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： · 連勝馬路：13 米 · 雀里：7.9 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Estrada de Coelho do Amaral: 13 m · Beco dos Pássaros: 7,9 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	樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício : 20,5m.	維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO 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：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.
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		

100% 環保再造紙 · Papel reciclado

(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

0200/PCU/2026
3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		urbano		
	8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 連勝馬路：13 米 · 雀里：不允許 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Estrada de Coelho do Amaral: 13 m · Beco dos Pássaros: Não se admite	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如下： · 連勝馬路：13 米 · 雀里：7.9 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Estrada de Coelho do Amaral: 13 m · Beco dos Pássaros: 7,9 m	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。冷氣機不可安裝於面向“美副將大馬路 55-73 號及連勝馬路 118-120 號”之立面上。 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. Os aparelhos de ar-condicionado não podem ser instalados na fachada confrontadas com a Avenida do Coronel Mesquita, n.os 55-73 e Estrada de Coelho do Amaral, n.os 118-120.	參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.
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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.





規劃條件圖草案說明

0200/PCU/2026

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/5

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	<ol style="list-style-type: none">1. 建築外觀設計須與建築群——“美副將大馬路 55-73 號及連勝馬路 118-120 號”相協調。 Necessidade de articulação entre a arquitectura do edifício e o conjunto – “Avenida do Coronel Mesquita, n.ºs 55-73 e Estrada de Coelho do Amaral, n.os 118-120”.2. 須採取措施確保緊鄰的被評定的不動產之完整性及安全性。 Devem-se tomar medidas adequadas para garantir a integridade e segurança dos bens imóveis classificados envolventes.3. 在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取文化局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC.4. 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.	<ol style="list-style-type: none">1. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.2. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC.3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.4. 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

Handwritten signature

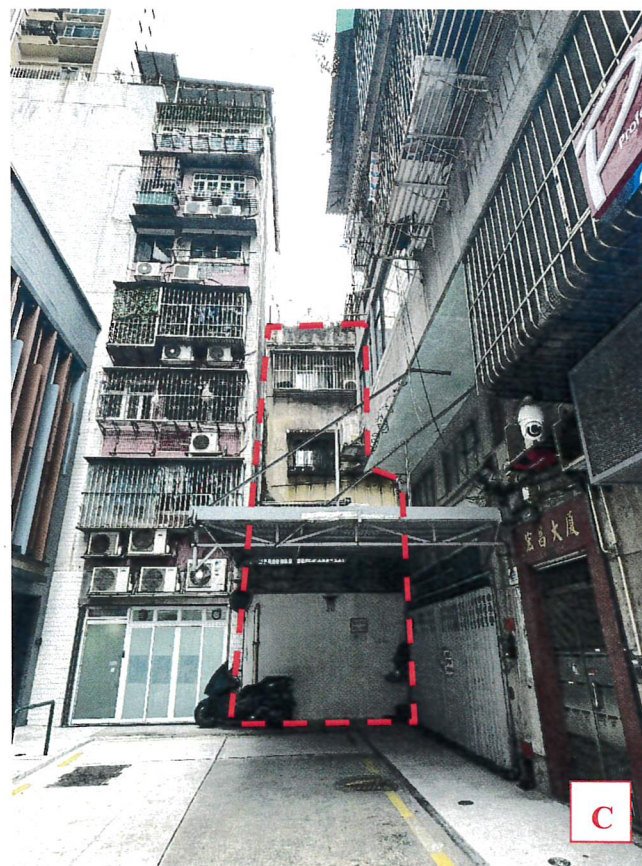
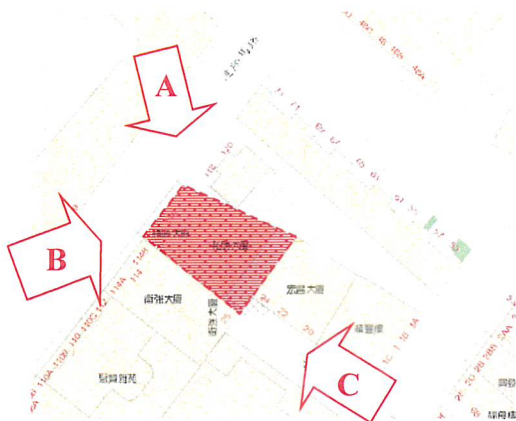
規劃條件圖草案說明

0200/PCU/2026
 5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(09/04/2026)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado



區域 ZONA 澳門 MACAU

檔案編號 Proc. No. 2010A064

位置 LOCALIZAÇÃO 連勝馬路116號

Estrada de Coelho do Amaral nº 116

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
- ⊗ 參考點 PONTO DE REFERÊNCIA
- ↔ 平行 PARALELO

繪圖員 O DESENHADOR



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

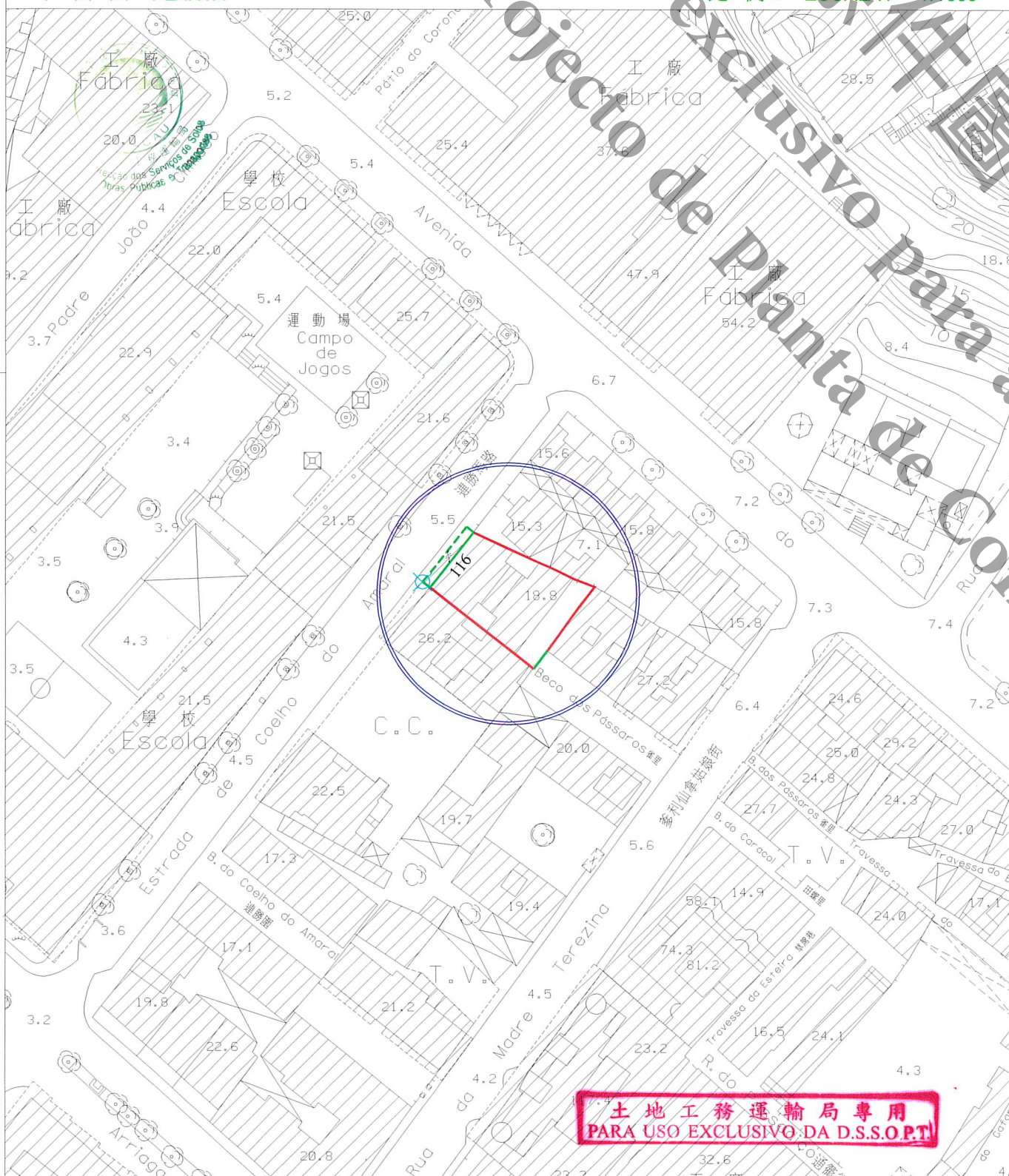
土地工務運輸局 DSSOPT 街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL 法令 DECRETO-LEI 79/85/M

局長 O DIRECTOR 07/1/2011 技術員 O TÉCNICO

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 D.S.S.O.P.T.

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

此地段屬於白區範圍 ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA BRANCA

用途:非工業。 FINALIDADE: NÃO INDUSTRIAL.

樓宇最大許可高度:20.50米(M級)。 ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: 20,50m (CLASSE M).

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 DOS 76°ADMITE-SE O AUMENTO DE DOIS PISOS (NO MÁXIMO) RECUADOS NUM SÓ PLANO VERTICAL.

用以計算該樓宇高度之任何街寬為13米。 PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DE QUALQUER UMA DAS VIAS É DE 13 m.

垂直佔用空間的高度須與兩旁建築物一致。 A ALTURA DE OCUPAÇÃO VERTICAL DEVERÁ CORRESPONDER À DOS EDIFÍCIOS CONTÍGUOS.

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 PROECÇÃO 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).

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.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:500

