



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

0170/PCU/2026
1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 1 / 7 / 2026



檔案編號 Processo N.º : 2018A083

地段位置：美副將大馬路4號－澳門

Localização : Avenida do Coronel Mesquita nº4 – 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	690 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) : 2018A083 日期(Data): 04/03/2024	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



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

0170/PCU/2026
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	社會設施用地 Solos para equipamentos sociais	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： · 生蔗里：4.5 米 · 美副將大馬路：17.0 米 · 西北面之牧羊巷：3.0 米 · 東北面之牧羊巷：4.2 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Beco da Cana：4,5m · Avenida do Coronel Mesquita： 17,0 m · Travessa do Pastor situada no Noroeste：3,0m · Travessa do Pastor situada no Nordeste:4,2m	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.)	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: 20,5 m.	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.	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 Reformulações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		



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

0170/PCU/2026

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.1	停車場 Estacionamento	用作上落客、貨的位置應設置於地段的範圍內，但有技術理由需另設位置除外。 Os locais destinados a tomada ou largada de passageiros e a carga ou descarga de mercadorias devem ser instalados dentro dos limites dos lotes, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2	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： · 生蔗里：不允許 · 美副將大馬路：17.0 米 · 西北面之牧羊巷：不允許 · 東北面之牧羊巷：不允許 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Beco da Cana: Não se admite · Avenida do Coronel Mesquita: 17,0m · Travessa do Pastor situada no Noroeste: Não se admite · Travessa do Pastor situada no Nordeste: 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.
8.3	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： · 生蔗里：4.5 米 · 美副將大馬路：17.0 米 · 西北面之牧羊巷：3.0 米 · 東北面之牧羊巷：4.2 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes : · Beco da Cana: 4,5m · Avenida do Coronel Mesquita: 17.0m · Travessa do Pastor situada no Noroeste: 3,0m · Travessa do Pastor situada no Nordeste: 4,2m	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.
8.4	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	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

0170/PCU/2026

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			confinantes com a via.	
	8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.	參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM.
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.
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	1. 地段的建築設計須預留位置體現原有建築物的外觀特色，並在設計上保留現時具特色的建築元素及構件。 O projecto arquitectónico do lote deve reservar um espaço para reflectir as características exteriores do edifício original, conservando, na concepção do projecto, os elementos arquitectónicos e componentes de valor distintivo. 2. 在工程計劃草案及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. 3. 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。	1. 參照文化局意見。 De referência ao parecer do IC. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.





Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2026
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	
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 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

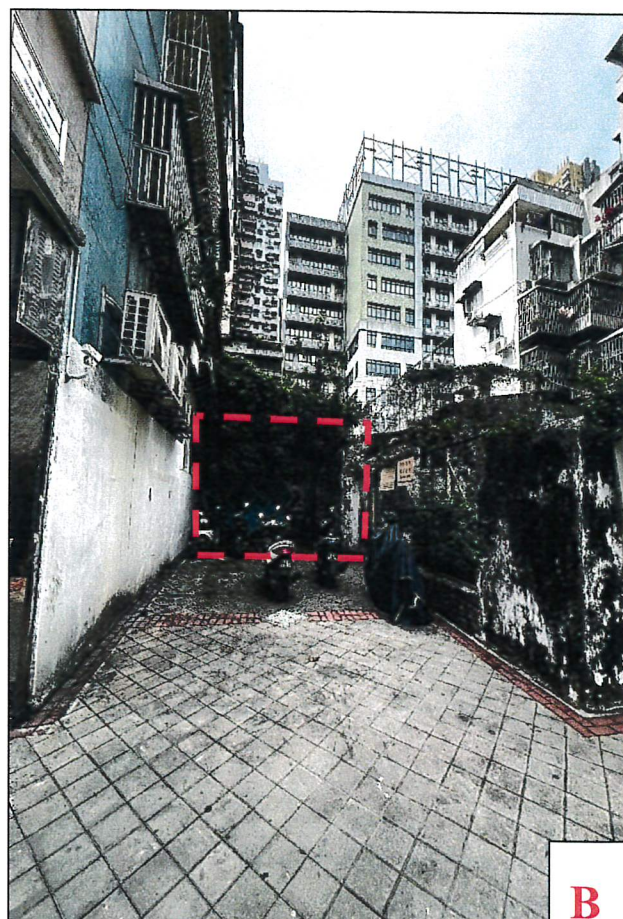
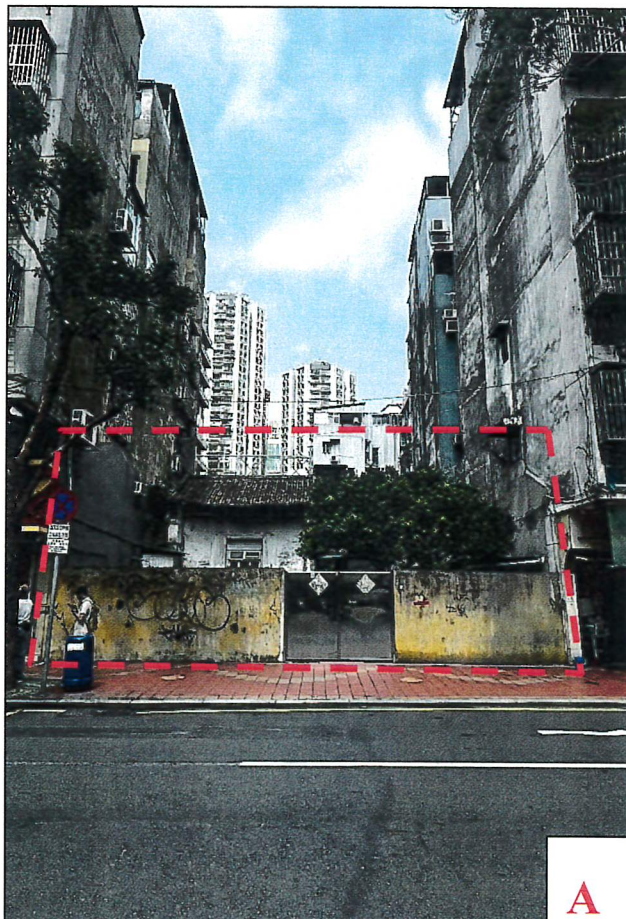
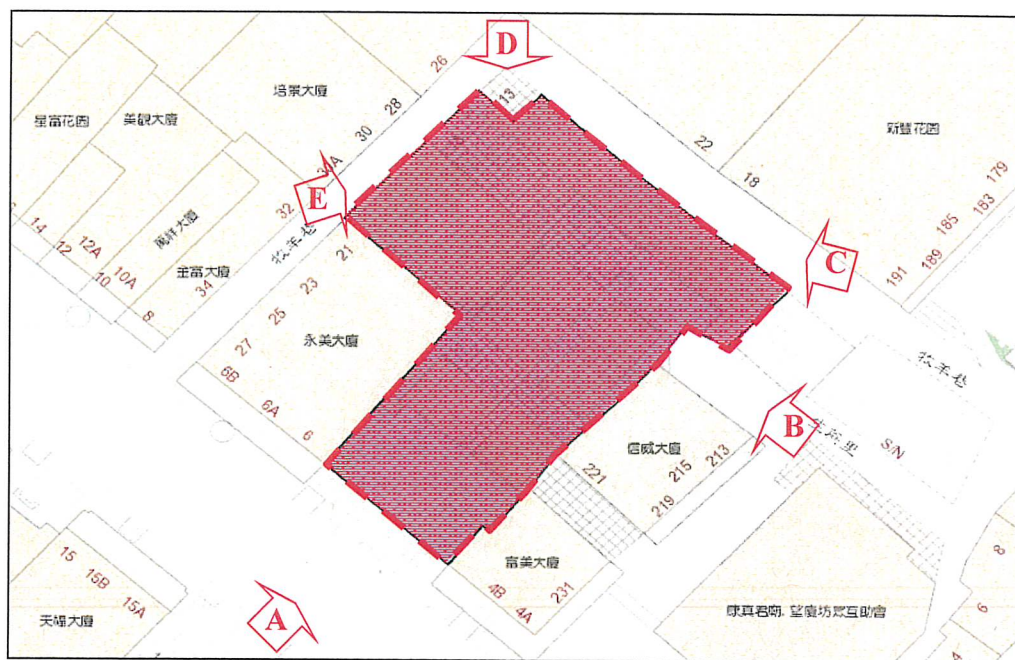
0170/PCU/2026

6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(30/03/2026)





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

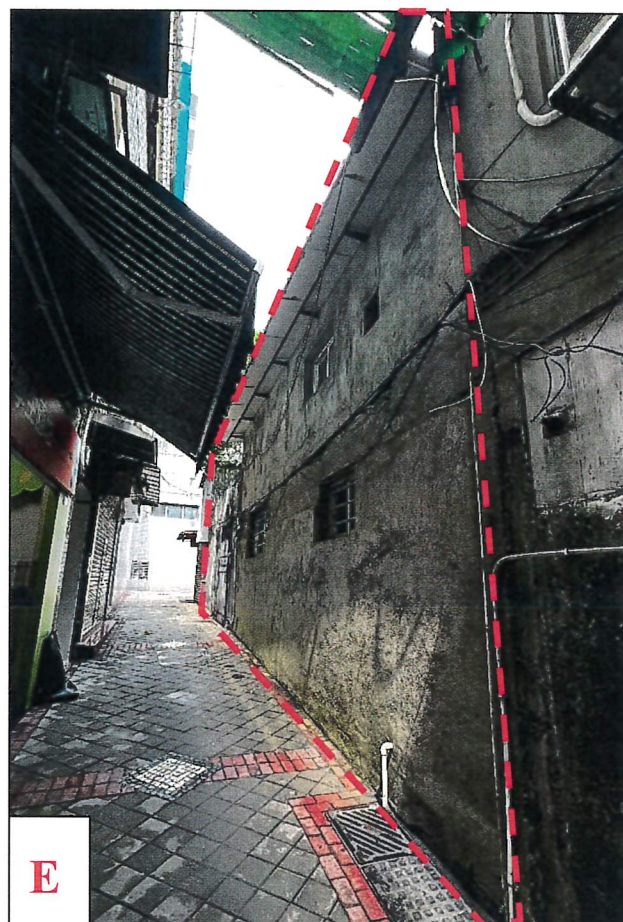
0170/PCU/2026

7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(30/03/2026)



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A083

土地工務局
DSSCU

位 置 LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路4號

Avenida do Coronel Mesquita n.º 4

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

04 03 2024

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

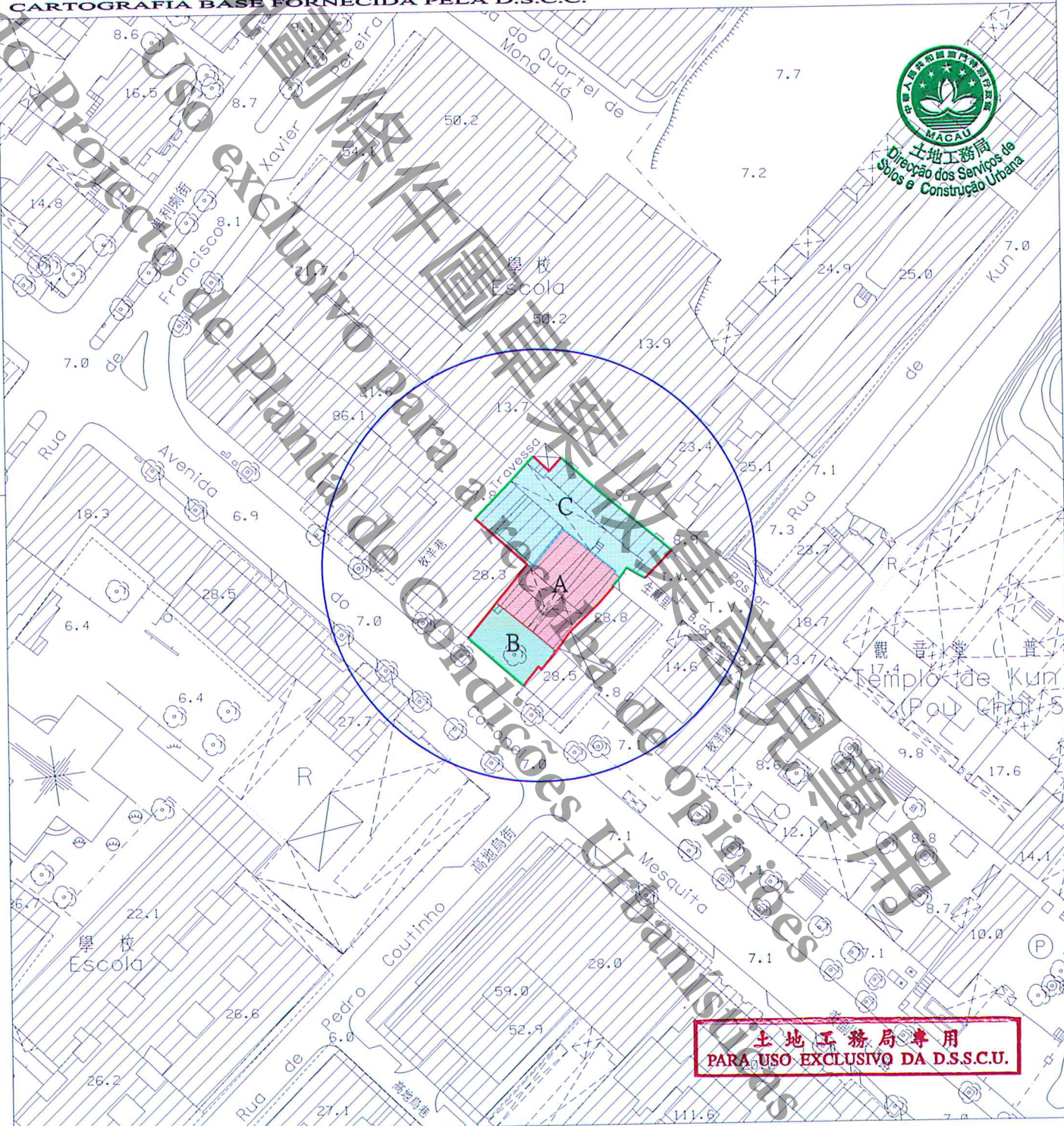
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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



土地工務局
Direcção dos Serviços de
Sólos e Construção Urbana



土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

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 2018A083

位 置
LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路4號

Avenida do Coronel Mesquita n.º 4

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

04 03 2024

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 2/4



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 / 社會設施用地。
Finalidade: Solos de uso habitacional H2/Solos de uso comercial C1/Solos de uso comercial C2/Solos de uso turístico e de diversões TD1/Solos para equipamentos sociais.

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
生蔗里	4.5 米	不允許	4.5 米 (A 區不適用)
美副將大馬路	17.0 米	不允許	17.0 米
西北面之牧羊巷	3.0 米	不允許	3.0 米
東北面之牧羊巷	4.2 米	不允許	4.2 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
Beco da Cana	4,5 m	Não se admite	4,5m (Não se aplica na Zona A)
Avenida do Coronel Mesquita	17,0 m	Não se admite	17,0 m
Travessa do Pastor situada no Noroeste	3,0 m	Não se admite	3,0 m
Travessa do Pastor situada no Nordeste	4,2 m	Não se admite	4,2 m

樓宇最大許可高度:

Altura máxima permitida do edifício:

- A 區: 須完整保留或復原建築物, 不得增加高度;
Zona A: Devem-se preservar na íntegra as construções ou repô-las na feição original, não se podendo aumentar a sua altura;
- B 區: 維持場地開敞空間特色;
Zona B: Manter as características dos espaços ao ar livre;
- C 區: 20.5 米。
Zona C: 20,5m.

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).

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.

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.

土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A083

位置
LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路4號

Avenida do Coronel Mesquita n.º 4

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

04 / 03 2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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

圖例：LEGENDA：



- 維持建築物中庭及甬道的空間特色;
Manter as características do pátio central e dos corredores que ligam as construções;

- 保留甬道的正門樓及後門樓。
Preservar os pórticos (da entrada e da parte traseira de cada construção) os quais estão ligados por corredores.



- 建築設計(包括立面設計、材質、色彩及空間佈局)須與保留建築物作協調處理。
Os projectos (nomeadamente a concepção da fachada, os materiais e as cores a utilizar, assim como a disposição dos espaços) devem estar em harmonia com as construções a preservar.



土地工務局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.C.U.

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A083

位置 LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路4號

Avenida do Coronel Mesquita n.º 4

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

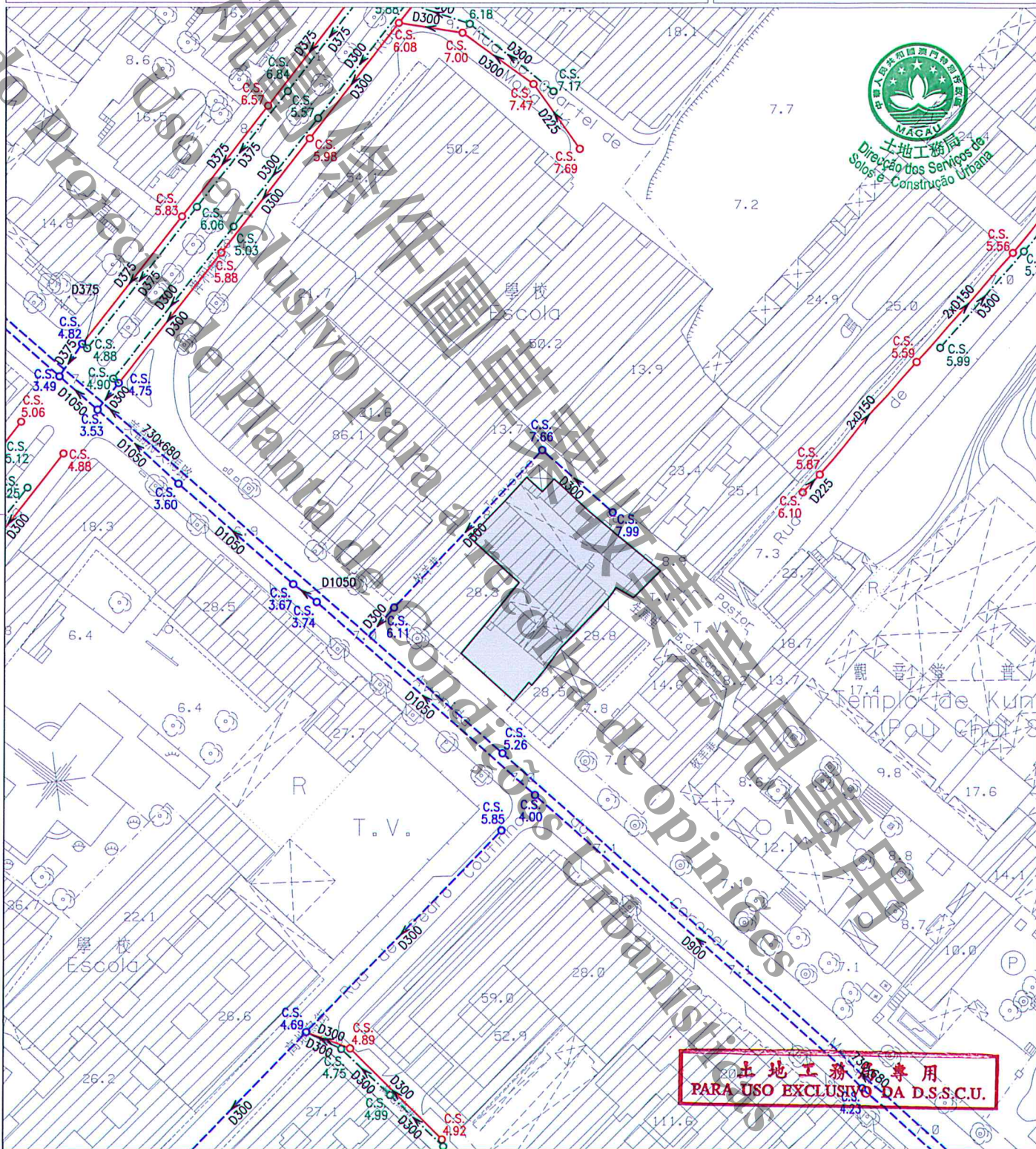
04/03/2024

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 4/4



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