規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

07/09/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：2015A024

地段位置：連勝街 2C 號－澳門

Localização：Rua de Coelho do Amaral nº 2C－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	80 ㎡	
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) : 2015A024 日期(Data):23/10/2019	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

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
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：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： · 連勝街： 11.9 米 · 賣菜街： 4.4 米 · 賣菜巷： 4.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, ass largurass das vias são os seguintes: · Rua de Coelho do Amaral: 11,9 m · Rua da Estrela: 4,4 m · Travessa da Mosca: 4,0 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.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho 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： · 連勝街： 11.9 米 · 賣菜街： 不允許 · 賣菜巷： 不允許 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Coelho do Amaral: 11,9 m · Rua da Estrela: Não se admite · Travessa da Mosca: 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： · 連勝街： 11.9 米 · 賣菜街： 4.4 米 · 賣菜巷： 4.0 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Rua de Coelho do Amaral: 11,9 m · Rua da Estrela: 4,4 m · Travessa da Mosca: 4,0 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。 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.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

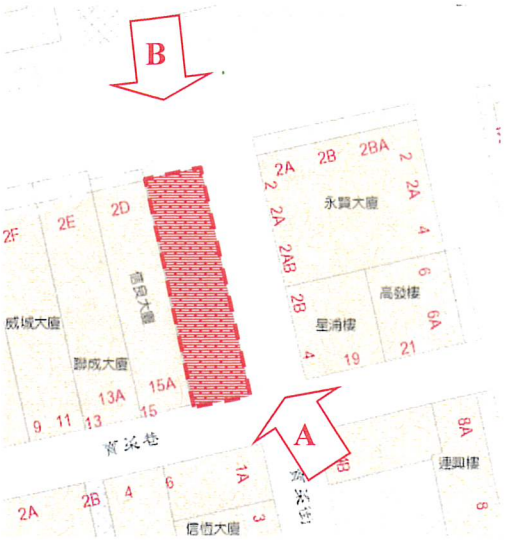
規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

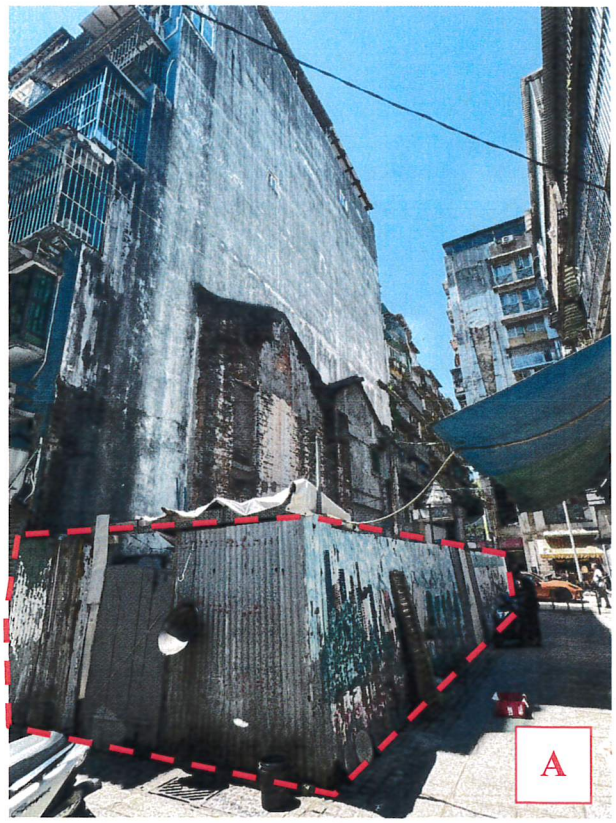
10	-----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引。 Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, 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	由文化局訂定之建築條件: (文化局代局長於 2026 年 8 月 7 日簽署之第 1085/IC-DEPROJ/OFI/2026 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 1085/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente Substº do Instituto Cultural em 7 de Agosto de 2026). - 樓宇最大許可高度：20.5 米； Altura máxima permitida do edifício：20,5m ; - 遵守 76 度角線。 Aplicação do ângulo de 76º.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　(07/08/2026)







100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2015A024

位置 LOCALIZAÇÃO 連勝街2C號

Rua de Coelho do Amaral nº 2C

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

23 OCT 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

土地工務運輸局 DSSOPT

150
147-150

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

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

141213/2019

土地工務運輸局 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes MACAU

Uso exclusivo para o Projecto de Planeamento de Condições Urbanísticas
土地工務運輸局專用

圖例：
LEGENDA：

街道準線 Alinhamento

將來地界 Limite futuro do terreno

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

N

區域 ZONA 澳門 Macau　　檔案編號 PROCESSO N.º 2015A024

位置 LOCALIZAÇÃO 連勝街2C號

Rua de Coelho do Amaral nº 2C

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT　23 OCT 2019

土地工務運輸局 149
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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

規劃條件圖僅供意見徵詢專用
Uso exclusivo para a recolha de opiniões
do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

此地段或建築物受第11/2013號法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício está sujeito ao disposto na Lei nº 11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》.

MACAU 土地工務運輸局 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

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
連勝街	11.9米	11.9米	11.9米
賣菜街	4.4米	不允許	4.4米
賣菜巷	4.0米	不允許	4.0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
Rua de Coelho do Amaral	11,9 m	11,9 m	11,9 m
Rua da Estrela	4,4 m	Não se admite	4,4 m
Travessa da Mosca	4,0 m	Não se admite	4,0 m

樓宇最大許可高度：20.5米。
Altura máxima permitida do edifício: 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).

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.

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 2015A024

位置 LOCALIZAÇÃO 連勝街2C號

Rua de Coelho do Amaral nº 2C

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT　23 OCT 2019

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

規劃條件圖紙收集意見專用
Uso exclusivo para a recolha de opiniões do Projeto de Planta de Condições Urbanísticas

由文化局訂定之建築條件：
（文化局代局長於2019年7月16日簽署之第0774/DEPROJ-PRC/2019號公函）。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :
(Ofício n.º 0774/DEPROJ-PRC/2019 assinado pelo Presidente Substº do Instituto Cultural em 16 de Julho de 2019.)

- 樓宇最大許可高度：20.5米。
- Altura máxima permitida do edifício: 20,5m.

- 遵守76度角線。
- Aplicação do ângulo de 76º.

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 2015A024

位 置 LOCALIZAÇÃO 連勝街2C號

Rua de Coelho do Amaral nº 2C

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

23 OCT 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4

土地工務運輸局 DSSOPT 147

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

僅限於本工程設計使用
Uso exclusivo para o Projecto de Engenharia
do Projecto de Plantação
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes
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 Escala :

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 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