

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2021A030

位 置
LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路38-42號及望廈炮台斜坡1號

Avenida do Coronel Mesquita n.ºs 38-42 e Rampa do Forte de Mong Há n.º 1

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU



19 05 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

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

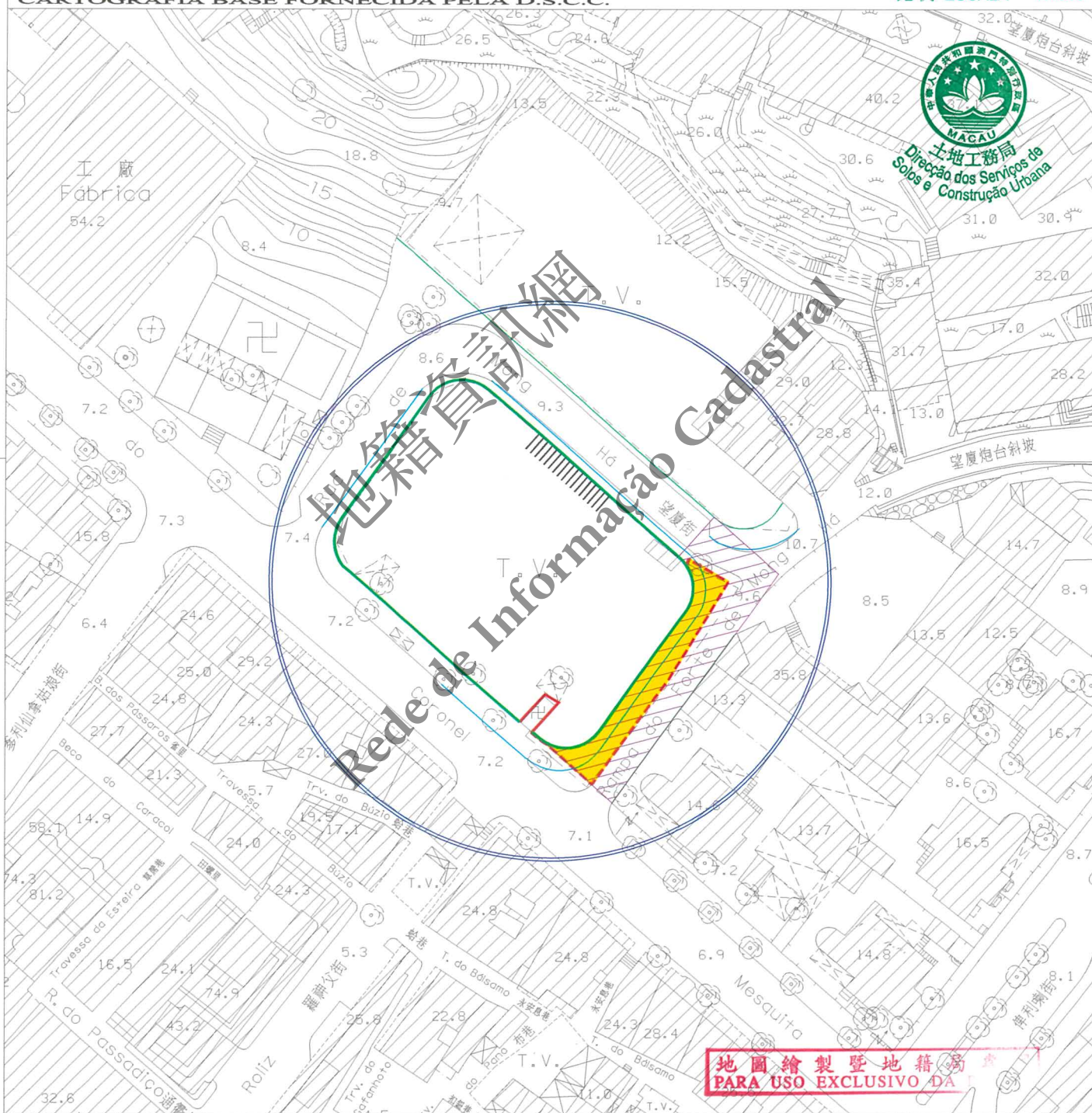
本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

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
Solos e Construção Urbana



圖例:

LEGENDA:

- | | | | | | |
|---|------|--------------------------|---|---------|------------------------|
|  | 街道準線 | Alinhamento |  | 計劃之公共街道 | Via pública projectada |
|  | 原有地界 | Limite actual do terreno | | | |
|  | 將來地界 | Limite futuro do terreno | | | |



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2021A030

位 置 LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路38-42號及望廈炮台斜坡1號

Avenida do Coronel Mesquita n.ºs 38-42 e Rampa do Forte de Mong Há n.º 1

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 05 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

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

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 n.º 11/2013
《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》



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.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
美副將大馬路(A街)	17.1米	不允許	445平方米
西北面的望廈街(B街)	12.1米	不允許	209平方米
東北面的望廈街(C街)	9.0米	不允許	240平方米
望廈炮台斜坡(D街)	9.0米	不允許	158平方米

A街及B街之間的補償面積: 47平方米。

B街及C街之間的補償面積: 79平方米。

C街及D街之間的補償面積: 36平方米。

D街及A街之間的補償面積: 80平方米。

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em ocupação vertical, a largura da via e a área de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Avenida do Coronel Mesquita (Rua A)	17,1 m	Não se admite	445 m²
Rua de Mong Há situada no Noroeste (Rua B)	12,1 m	Não se admite	209 m²
Rua de Mong Há situada no Nordeste (Rua C)	9,0 m	Não se admite	240 m²
Rampa do Forte de Mong há (Rua D)	9,0 m	Não se admite	158 m²

Bónus entre Rua A e Rua B: 47 m².

Bónus entre Rua B e Rua C: 79 m².

Bónus entre Rua C e Rua D: 36 m².

Bónus entre Rua D e Rua A: 80 m².

樓宇最大許可高度: 海拔30.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 30,0m N.M.M.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域 澳門 Macau
ZONA

檔案編號
PROCESSO N.º 2021A030

位 置
LOCALIZAÇÃO 美副將大馬路38-42號及望廈炮台斜坡1號

Avenida do Coronel Mesquita n.ºs 38-42 e Rampa do Forte de Mong Há n.º 1

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

19 05 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

土地工務局
DSSCU

R

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

最大許可地積比率：根據第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。

Índice de utilização do solo máximo permitido : Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率：根據第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之25%。

O número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.

必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。

Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。裙樓頂層應作綠化處理，面積應不少於露天面積的百分之五十。

Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.

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.

須保留地段內現存樹木，但當不可能在原地保留時，必須請求市政署協助將該等樹木移栽在其他地方。

Deve-se manter as árvores existentes, no entanto, caso tal não seja possível, os mesmos devem ser transplantados para outro local, devendo para o efeito solicitar apoio do IAM.



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

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.

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.

圖例：

LEGENDAS :



車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。

A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.



此部分土地用作公共道路用途，申請人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。

Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública, cabendo ao concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.

由文化局訂定之建築條件：

(文化局局長於2025年2月7日簽署之第0125/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0125/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 7 de Fevereiro de 2025.)

- 樓宇高度不得超過海拔30米。

- As cérceas edificios não podem exceder 30m N.M.M..

- 建築設計須與被評定的不動產－“望廈山”相協調。

- O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Colina de Mong-Há.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/7

酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS
DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 1 - 酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區。
A obrigatoriedade de reserva de áreas de estacionamento em estabelecimentos de hotelaria e nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição é independente da classe de altura dos edifícios a tal fim destinados ou em que os referidos estabelecimentos se localizam.
- 2 - 樓宇級別第II組之3星級及以上酒店，應該設有旅遊車及計程車候客車位及上落客區，其最小尺寸為：
旅遊車：3.5米x12米/計程車：3.5米x5米及需符合以下要求：
- a) 該等場所之公共車輛停泊及上落客區應設於其地段地界範圍以內。
 - b) 房間數量為50個或以上應設有最少1個旅遊車及1個計程車候客車位及上落客區。
 - c) 每增加200個或以上酒店房間應多設1個旅遊車及1個計程車候客車位。
 - d) 每增加400個或以上酒店房間應多設1個可容納旅遊車及1個計程車上落客區。
- 如下表：

酒店房間總數	旅遊車候客車位	計程車候客車位	旅遊車上落客區	計程車上落客區
50 — 199	1	1	1	1
200 — 399	2	2	1	1
400 — 599	3	3	2	2
600 — 799	4	4	2	2
800 — 999	5	5	3	3

* 備註：倘有例外情況及有適當理由解釋下，上述表內所規定的車位數目可以減少。

Nas edificações do grupo de utilização II, de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões mínimas de 3,5m x 12,0m para autocarros de turismo e de 3,5m x 5,0m para taxis, e cumprir cumulativamente com as seguintes características :

- a) Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
- b) Com 50 ou mais quarto, devem ser previstos no mínimo de um lugar parque de veículos automoveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros .
- c) Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
- d) Por cada 400 quartos ou fracção a mais deve a zona de tomada e largada ser ampliada para a recepção de mais uma viatura quer para autocarro quer para táxi .

Exemplo :

Nº total do quarto	Lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turismo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turismo	Zona de tomada e largada de passageiros para taxis
50 — 199	1	1	1	1
200 — 399	2	2	1	1
400 — 599	3	3	2	2
600 — 799	4	4	2	2
800 — 999	5	5	3	3

* Nota : Em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser reduzido .

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域
ZONA

澳門 Macau

檔案編號

PROCESSO N.º

2021A030

位置
LOCALIZAÇÃO

美副將大馬路38-42號及望廈炮台斜坡1號

Avenida do Coronel Mesquita n.ºs 38-42 e Rampa do Forte de Mong Há n.º 1

土地工務局局長

DIRECTOR DA DSSCU

19 05 2025

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

6/7

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.º12/2013

酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

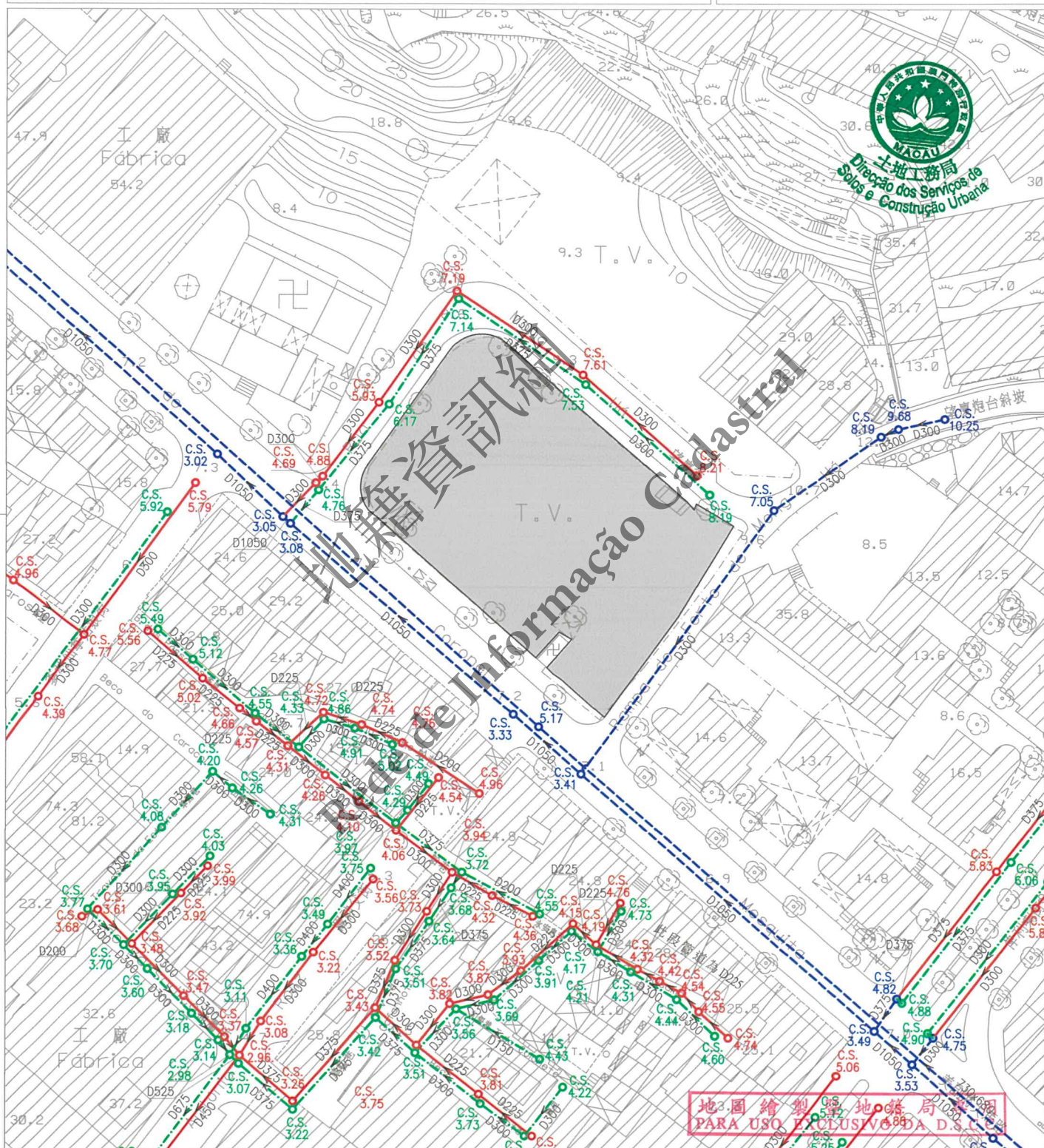
ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 3 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所應每2000平方米建築面積設置1個旅遊車停車位(3.5米x8米)或每1000平方米建築面積設置1個小型旅遊車停車位。
Nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição deve ser previsto um lugar para autocarro por 2000m² de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m² de ABC.
- 4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務局作決定)
Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos. (A determinar pela DSSCU)
- 5 - 酒店用途部份輕型汽車停車位需按法例42/89/M以建築面積(ABC)而非樓面面積(ABP)計算。
Nas zonas destinadas ou não a quarto, o número de lugares parque deve ser o previsto no D.L. n.º 42/89/m, considerando ABC e não ABP.
- 6 - 為著明確上述法例車位計算方法,其面積計算如下:
a) 設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積不包括走廊、樓梯、大堂、服務區及隔火層。
b) 非設有房間樓層:每100平方米建築面積設有1個車位,其面積包括商業、寫字樓或健身會所(包括有蓋或無蓋面積及泳池及其輔助設施),但不包括走廊、樓梯、隔火層、逃生區、貨倉、儲物室及垃圾房。
Para clarificar o cálculo de lugares parque previsto no D.L. n.º 42/89/m deve observar o seguinte:
a) Zonas destinadas a quarto: 1 lugar / 1000m² de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de refúgio.
b) Zonas não destinadas a quarto: 1 lugar / 100m² de ABC para as zonas destinadas efectivamente a comércio ou escritório ou health clube (em recintos cobertos e descobertos incluindo piscinas respectivas áreas de apoio), excluindo corredores escadas, áreas de refúgio, de evacuação, armazém, arrecadação e caixa forte.
- 7 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所每200平方米建築面積設置1個輕型汽車位。
Zonas destinadas a casino, entretenimento, salas de conferência, de exposição e similares: 1 lugar / 200m² de áreas bruta de construção.



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7



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 CONDUITA 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