

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0189/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2018A070

位 置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭海邊街 50-50A 號

Rua da Ribeira do Patane n.º 50-50A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

21 / 5 / 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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

草案
PROJECTO

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



- 圖例:
LEGENDA:
- 街道準線 Alinhamento
 - 許可之垂直佔用空間界線
Limite da área em ocupação vertical permitida
 - - - 原有地界 Limite actual do terreno
 - 將來地界 Limite futuro do terreno
 - ⊗ 參考點 Ponto de referência



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0189/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2018A070

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭海邊街 50-50A 號

Rua da Ribeira do Patane nº 50-50A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 21 / 5 / 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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

草案
PROJECTO

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 1:500



圖例:
LEGENDA:

——	街道準線	Alinhamento
---	許可之垂直佔用空間界線	Limite da área em ocupação vertical permitida
---	原有地界	Limite actual do terreno
---	將來地界	Limite futuro do terreno
⊗	參考點	Ponto de referência



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0189/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2018A070

位 置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭海邊街 50-50A 號

Rua da Ribeira do Patane n.ºs 50-50A

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 21/5/2025

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 3/5

草 案
PROJECTO

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona
sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro

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
沙梨頭海邊街	20.2 米	圖例	20.2 米
沙離圍	7.2 米	不允許	7.2 米
麻子街	5.9 米	不允許	5.9 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 da Ribeira do Pantane	20,2 m	Legenda	20,2 m
Pátio das Narcejas	7,2 m	Não se admite	7,2 m
Rua da Palmeira	5,9 m	Não se admite	5,9 m

樓宇最大許可高度: 20.5 米。

Altura máxima permitida do edifício: 20,5m.

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.

位於沙離圍之凸出物須與沙梨頭海邊街 50B-52 號建築物之門窗保持最少 1.5 米之距離。

As saliências a construir no Pátio das Narcejas devem ser mantidas, no mínimo, a uma distância de 1,50m em relação aos vãos do edifício da Rua da Ribeira do Patane n.ºs 50B-52.

倘若鄰近地段沙梨頭海邊街 50B-52 號尚未重建時,根據民法典第 1278 條規定,新建築物之門窗須與現存鄰近建築物保持最少 1.50 米之距離。

Os vãos do novo edifício devem cumprir o afastamento mínimo de 1,50m em relação ao edifício vizinho existente de acordo com o artigo 1278.º do Código Civil, caso o lote adjacente situado na Rua da Ribeira do Patane n.ºs 50B-52 ainda não tenha sido reconstruído.

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.

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º

0189/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

2018A070

位 置
LOCALIZAÇÃO

沙梨頭海邊街 50-50A 號

Rua da Ribeira do Patane n.ºs 50-50A

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

21 / 5 / 2025

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/5

土地工務局
D S S C U

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

草 案
PROJECTO

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：LEGENDA：



垂直佔用空間必須建在柱廊之上。

A área em ocupação vertical deve ser construída sobre a arcada.



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.



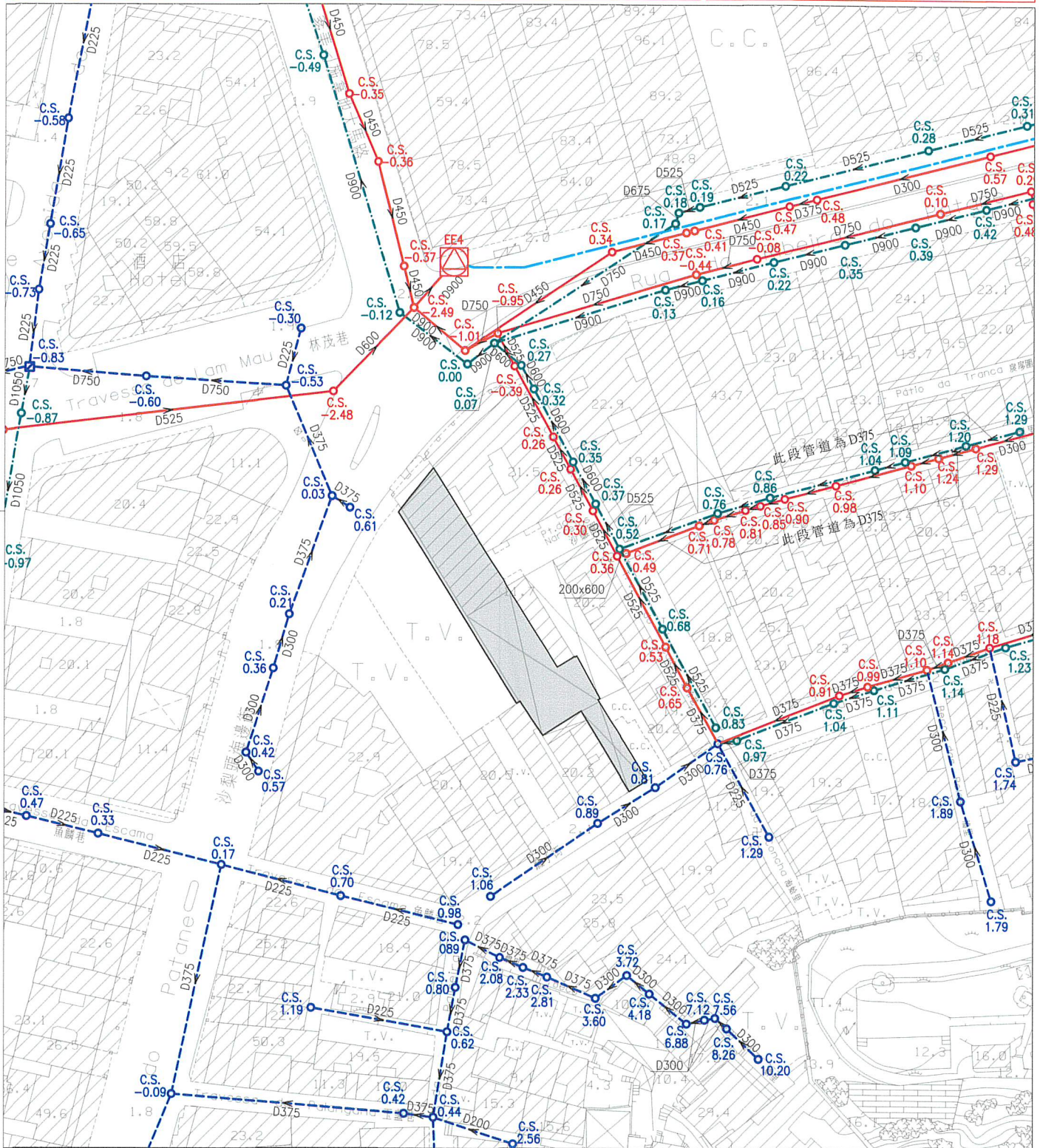
為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。

A fim de obedecer às exigências da reforma do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

Handwritten signature and date: 21.5.2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

草 案
PROJECTO



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		沙井底標高 COTA DA SOLEIRA