

區域 澳門 Macau 建議書編號 檔案編號
ZONA PROPOSTA N.º 0272/DPU/2025 PROCESSO N.º 93A203

位置 約翰四世大馬路 16-18 號、南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號
LOCALIZAÇÃO Avenida de D. João IV n.ºs 16-18, Travessa da Praia Grande n.ºs 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.ºs 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU *rlab* 16/4/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

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

用途: C1 類商業用地 / C2 類商業用地 / TD1 類旅遊娛樂用地。
Finalidade: 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
南灣巷 (A 街)	7.0 米	不允許	194 平方米
約翰四世大馬路 (B 街)	24.2 米	不允許	261 平方米
馬統領街 (C 街)	15.0 米	不允許	413 平方米
西北面之新開道路 (D 街)	7.4 米	不允許	79 平方米

A 街及 B 街之間的補償面積: 41 平方米。
B 街及 C 街之間的補償面積: 90 平方米。
C 街及 D 街之間的補償面積: 27 平方米。
D 街及 A 街之間的補償面積: 13 平方米。

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Travessa da Praia Grande (Rua A)	7,0 m	Não se admite	194 m ²
Avenida de D. João IV (Rua B)	24,2 m	Não se admite	261 m ²
Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C)	15,0 m	Não se admite	413 m ²
Nova via situada no Noroeste (Rua D)	7,4 m	Não se admite	79 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 41 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 90 m².
Bónus entre a Rua C e a Rua D: 27 m².
Bónus entre a Rua D e a Rua A: 13 m².

樓宇最大許可高度: 海拔 75.0 米。
Altura máxima permitida do edifício: 75,0mNMM.

最大許可地積比率: 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a 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 numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0272/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A203

位置 LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路 16-18 號、南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號
Avenida de D. João IV n.ºs 16-18, Travessa da Praia Grande n.ºs 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.ºs 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 16 / 4 / 2026

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 3/6

草案
PROJECTO

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.

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.

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.

植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)不應少於地段面積的 35%。
A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, o terraço de recuo, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno.

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：



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.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



地面層須按圖示退縮至少 2 米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於 5.5 米：
- 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。
- 公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。
Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 2m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada / passeio pedonais com instalações desombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,5m:
- A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa.
- A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa.

區域
ZONA 澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º 0272/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º 93A203

位 置
LOCALIZAÇÃO

約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.ºs 16-18, Travessa da Praia Grande n.ºs 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.ºs 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

16/4/2026

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

草 案
PROJECTO

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 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 edificios 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 x 12米 / 計程車：3.5米 x 5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個計程車之上落客區。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 quartos, 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 .

nlab 16/4/2026

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 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 determiner 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 .

位置 LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 16/4/2026

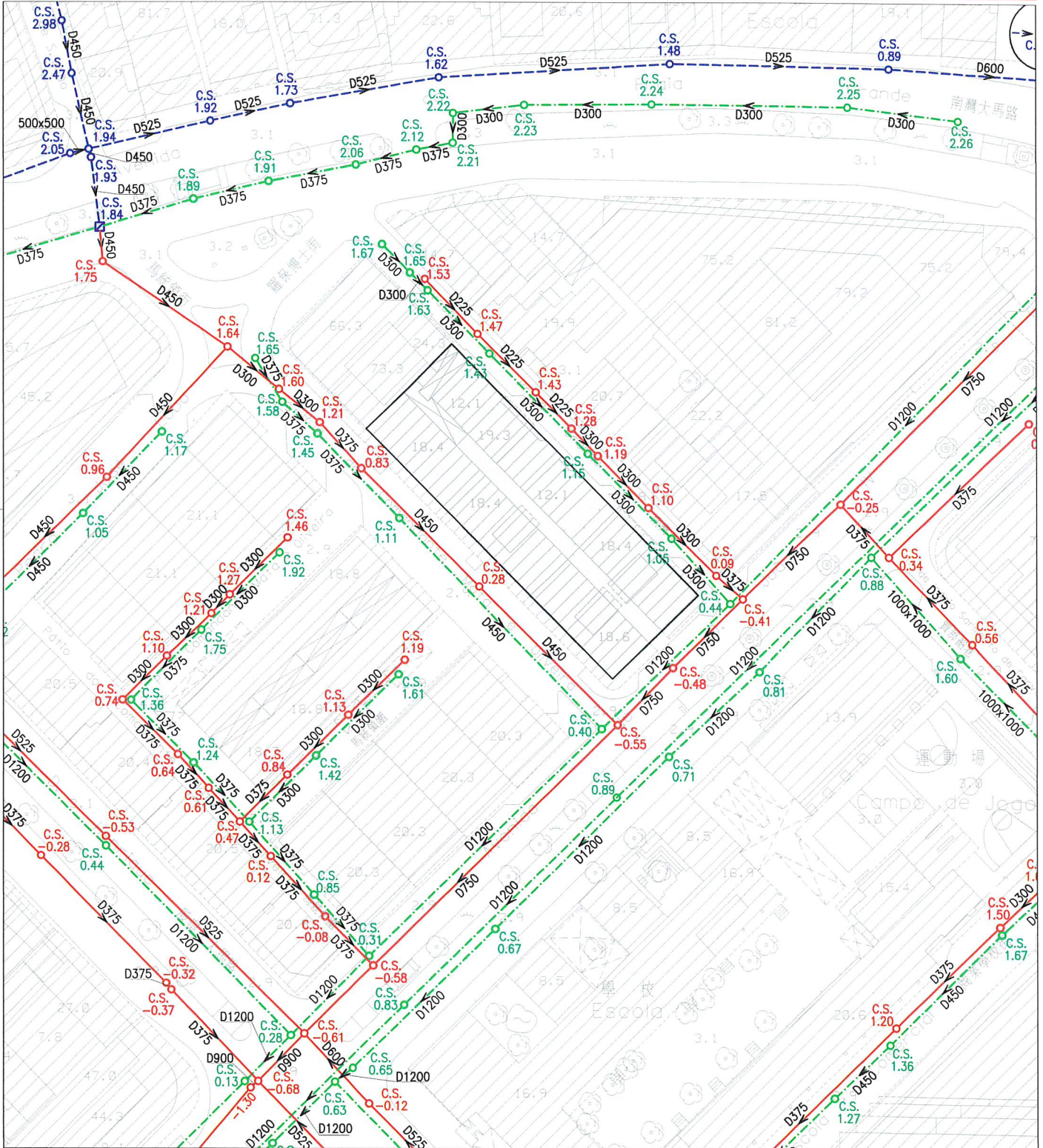
土地工務局
DSSCU

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 6/6

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 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