區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長
SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/8

土地工務局 DSSCU

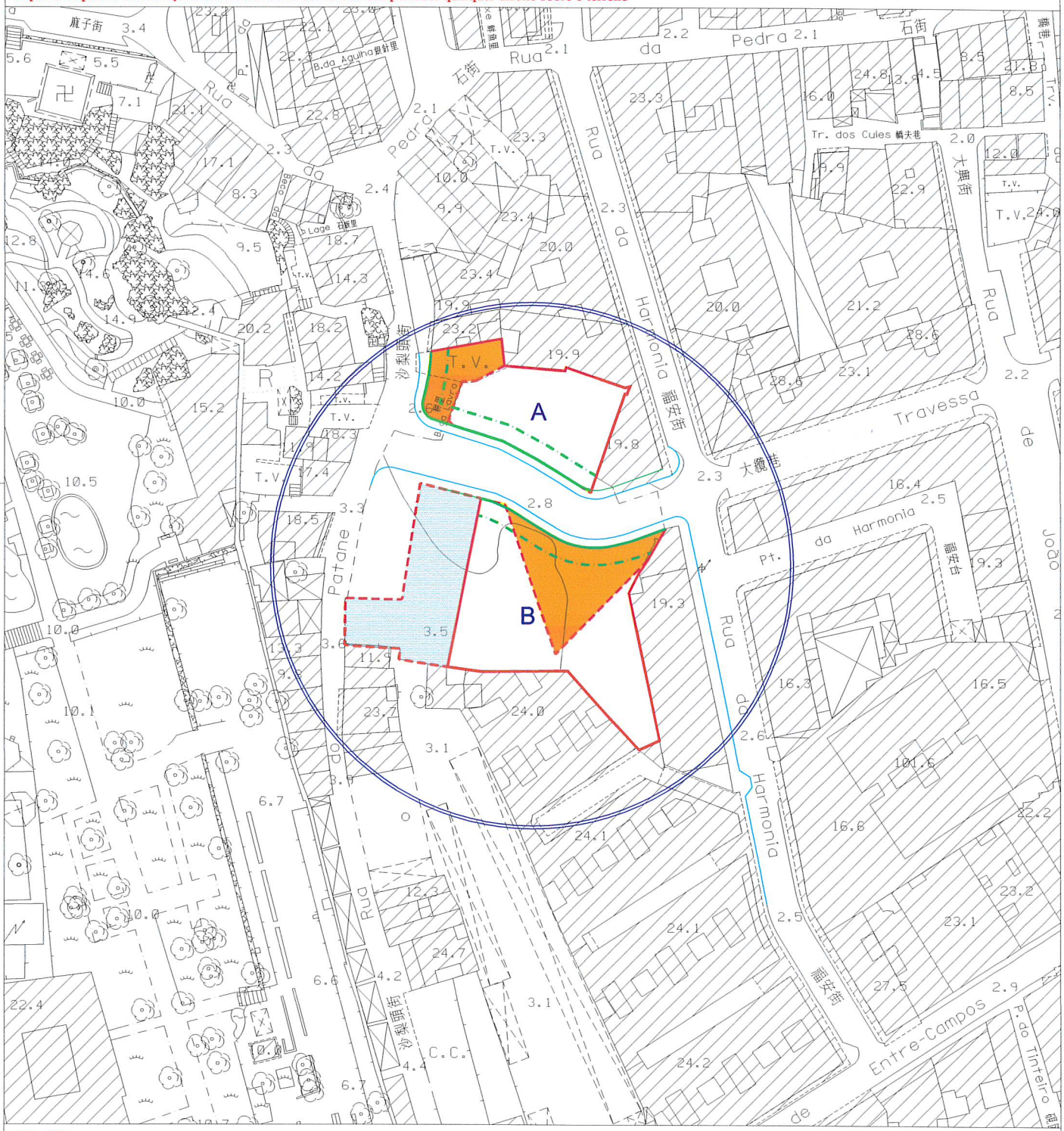
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律 Lei n.°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

比例 ESCALA 1:1000



圖例：
LEGENDA：

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

N

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/8

土地工務局 DSSCU

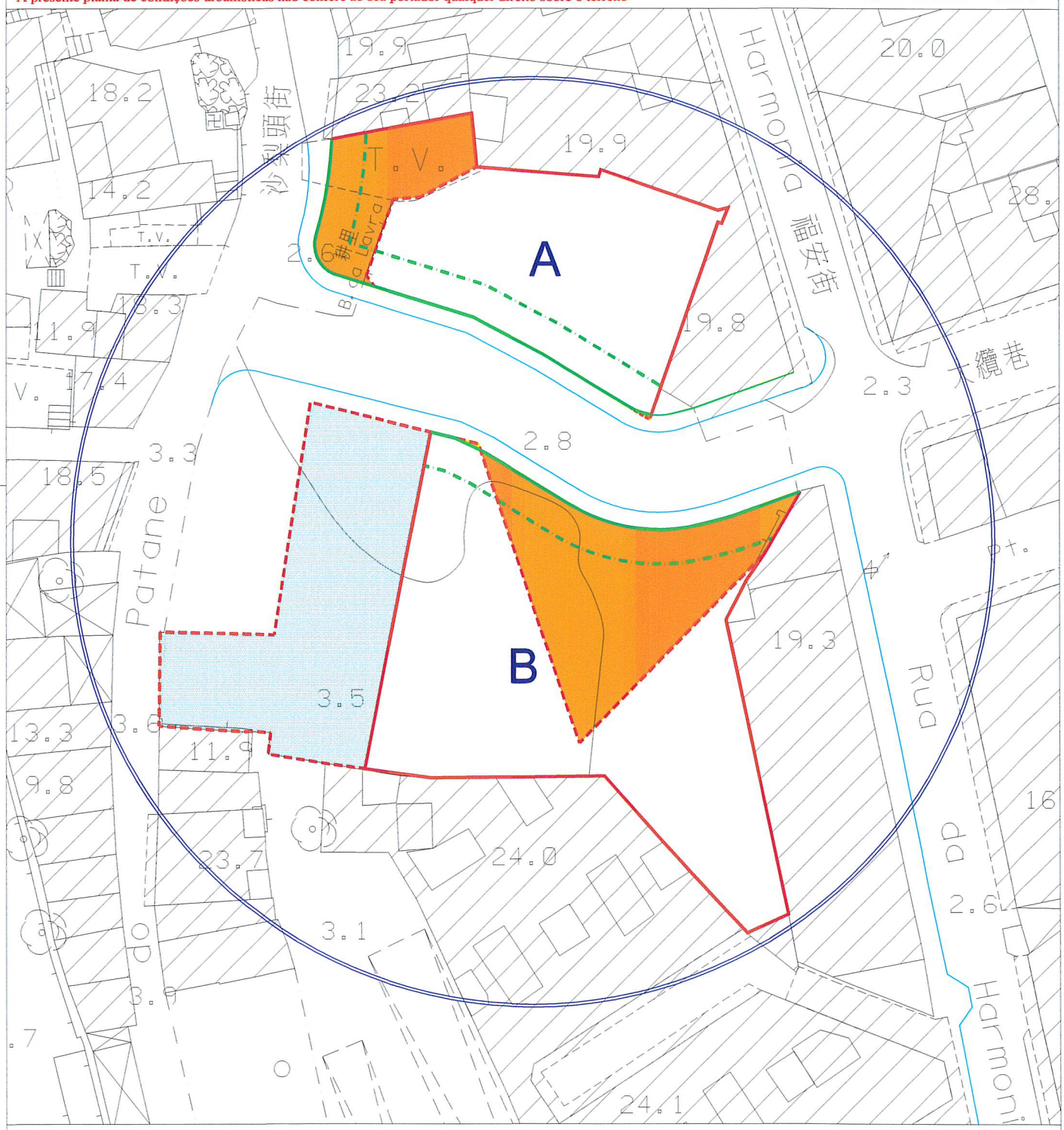
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律 Lei n.°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

比例 ESCALA 1:500



圖例 LEGENDA :

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

N

PC-1811 DPUDEP\D:\Kei\Kei\Jo\2026\93A098(K).DWG CME/SKL

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/8

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.°12/2013

草案 PROJECTO

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》.

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。
Finalidades: 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：

地塊A：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
南面新開道路(A街)	10.5米	不允許	174平方米
沙梨頭街(B街)	7.4米	不允許	36平方米
A街及B街之間的補償面積：29平方米			

地塊B：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
北面新開道路	10.1米	不允許	166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:

Zona A:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Nova via situada no Sul (Rua A)	10,5 m	Não se admite	174 m²
Rua do Patane (Rua B)	7,4 m	Não se admite	36 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 29m²			

Zona B:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Nova via situada no Norte	10,1 m	Não se admite	166 m²

樓宇最大許可高度(包括天面上所有設施)：海拔37.5米。
Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura): 37,5 m NMM.

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 nº 5.2 da Circular nº 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 nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/8

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.°12/2013

草案 PROJECTO

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.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。
A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

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 descobe.

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、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30%。
A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 30% da área do terreno.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer IAM.

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 .

區域 ZONA 澳門 Macau | 建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026 | 檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/8

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.°12/2013

草案 PROJECTO

圖例：
LEGENDAS：

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 da Estado.

為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入國有私產土地。
A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado 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 reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

地面層須按圖示退縮至少3米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於4.5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 3 m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada/passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 4,5 m：
- 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 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa .

由文化局訂定之建築條件：
(文化局局長於2025年10月13日簽署之第1065/IC-DEPROJ/OFI/2025號公函)。
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL：
(Ofício n.° 1065/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 13 de Outubro de 2025.)

- 樓宇建構築物的最高點[1]不得超過海拔37.5米。
- Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício1 não superior a 37,5 mN.M.M..

-[1]註：樓宇建構築物的最高點—指樓宇或在樓宇屋面上之構築物（如女兒牆、水箱或梯屋等）任何一部份的最高點的標高。
- Observação: O ponto mais elevado do edifício deve incluir todos os elementos técnicos acima da cobertura (nomeadamente depósitos de água, caixas de escadas, ou parapeitos).

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/8

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.°12/2013
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 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 sutocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões, minimas 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 caracteristicas :

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 minimo 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 turísmo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turísmo	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 .

區域 ZONA 澳門 Macau | 建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026 | 檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長 SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/8

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.°12/2013

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

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x 8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 determinder 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. nº 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. nº 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 regúgio .
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 .

區域 ZONA 澳門 Macau　建議書編號 PROPOSTA N.° 0612/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號，耕里7號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地
Rua do Patane nº 80, Beco da Lavra nº 7, terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra

土地工務局代副局長
SUBDIRECTOR SUBST.° DA DSSCU Johnson 16/10/2026.

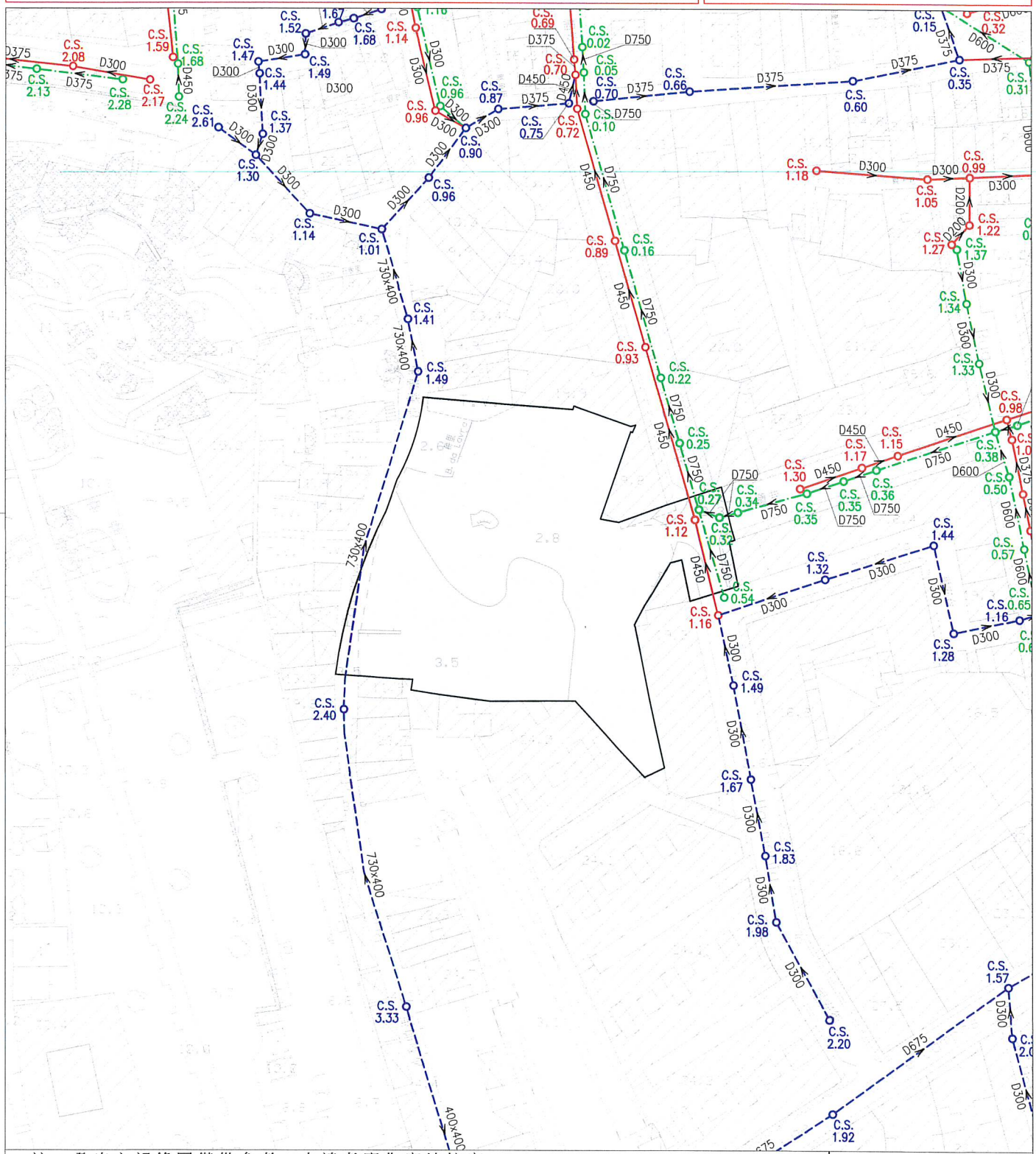
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 8/8

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.°12/2013

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