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

副局長 O Subdirector

04/09/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：85A237

地段位置：草堆街 108-108A 號—澳門

Localização：Rua das Estalagens nºs 108-108A -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	70 m²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 4/SAOPH/89 號批示 Despacho n.º 4/SAOPH/89	
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) : 85A237 日期(Data): 23/05/1987	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	否 (Não)	
7	已核准規劃/已有規劃研究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (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為 10.9 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 10,9 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	1. 樓宇最大許可高度：20.5 米。 Altura máxima permitida do edifício：20,5m. 2. 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.	1. 根據《樓宇及場地防火安全技術規章》。 Nos termos do Regulamento técnico de segurança contra incêndios em edifícios e recintos. 2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.1.3 點。 Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
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
8	-----	城市設計指引		

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

		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為10.9米。 Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, a largura da via é de 10,9 m.	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為10.9米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 10,9 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 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
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.

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

14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	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

附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　(29/07/2026)





100% 環保再造紙 • Papel reciclado

O DESENHO ESTÁ CONFORME O ÚLTIMO ALINHAMENTO APROVADO

30/4/87 Varg

LEGENDA

ALINHAMENTO

LIMITE DO PRÉDIO

REDE DE ESGOTOS

AS COTAS REFEREM-SE AS SOLEIRAS DE ENCANAMENTO

ESC 1:1000

N

DSOPT • PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL • DL 79/85/M

O DIRECTOR 23/5/87

O TECNICO VR 87/05/07

Prédio No. 108 da Rua das Estalagens

ESTE EDIFICIO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA AO PLANO *ALMEIDA RIBEIRO*

PARA ALÉM DO CUMPRIMENTO DOS 76º ADMITE-SE O AUMENTO DE DOIS PISOS (NO MÁXIMO) RECUADOS NUM SÓ PLANO VERTICAL.

CÉRCEA MÁXIMA = 20.5M.

RUA DE NOSSA SENHORA DO AMPARO

RUA DE SANTO AMPARO

TRA. DE S. PAULO

RUA DE SERVANÁRIOS

RUA DA FORTUNA

P. FORTUNA

TRA. DA FORTUNA

RUA DA FACA

ESTALAGENS

TRAVESSA DOS MERCADORES

RUA DOS ALFAIATES

TRA. DOS ALGIBEBE

RUA DOS MERCADORES

RUA DOS BECOS

TRAVESSA DOS BECOS

P. DA PALHA

PÁTIO DA CABAIA

MONTE

Batega

W.C.

Nº 34

Nº 17

Nº 19

Uso exclusivo para a recolha de opiniões do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas