規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

代副局長 O Subdirector Subst.o

Johnson

16/10/2026

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º：93A098

地段位置：沙梨頭街 80 號，耕里 7 號，位於鄰近沙梨頭街及耕里之土地 – 澳門
Localização：Rua do Patane nº80, Beco da Lavra nº7,terreno junto à Rua do Patane e ao Beco da Lavra - 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	私有土地（Terreno de propriedade privada）	
2	土地面積 Área do terreno	1418m²	
3	批地合同 Contrato de concessão	沒有 (Não tem)	
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) :93A098 日期(Data): 21/03/2006	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	沒有 (Não 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如下： 地塊 A: · 南面新開道路(A 街)：10.5 米 · 沙梨頭街(B 街)：7.4 米 地塊 B: · 北面新開道路 ：10.1 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： Zona A: · Nova via situada no Sul (Rua A) : 10,5m · Rua do Patane (Rua B) : 7,4m Zona B: · Nova via situada no Norte: 10,1m	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.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： 地塊 A: · 南面新開道路(A 街)：174 平方米。 · 沙梨頭街(B 街)：36 平方米 · A 街及 B 街之間的補償面積：29 平方米 地塊 B: · 北面新開道路 ：166 平方米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： Zona A: · Nova via situada no Sul (Rua A) :174 ㎡. · Rua do Patane(Rua B) : 36 ㎡ · Bónus entre a Rua A e a Rua B: 29 ㎡	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

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

			Zona B: · Nova via situada no Norte : 166 ㎡	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	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.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	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.	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	最大許可土地覆蓋率：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.	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		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1418 ㎡ (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 1417.65 ㎡ (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	1. 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. 2. 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	· 土地讓與之面積：393.3 ㎡ Área do terreno a ceder: 393,3 ㎡ · 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

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

			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.	
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	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.	土地取得之面積：386m² Área do terreno a adquirir: 386m² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1410.7 m² (根據上述第 7.1.2、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	1. 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. 2. 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.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer do DSAT.

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

			3. 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 . 4. 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.	3. 根據《酒店及娛樂場停車位數量計算指引》。 Conforme o Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins. 4. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto .
	8.2	裙樓 Pódio	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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引之附件。 Nos termos do Anexo da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.3	垂直佔用 Ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間 Não se admite a área em ocupação vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.4	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	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

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

			instalados nas fachadas confinantes com a via.	
	8.6	景觀處理 Tratamento paisagístico	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.	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 8/8) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 8/8)	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	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 .	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.

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

			- 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 .	
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	1. 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. 2. 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 .	參照市政署意見。 De referência ao parecer do IAM. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	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.o 1065/IC-DEPROJ/OFI /2025assinado pelo Director 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 edifíciol 1 não superior a 37,5mN.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。	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

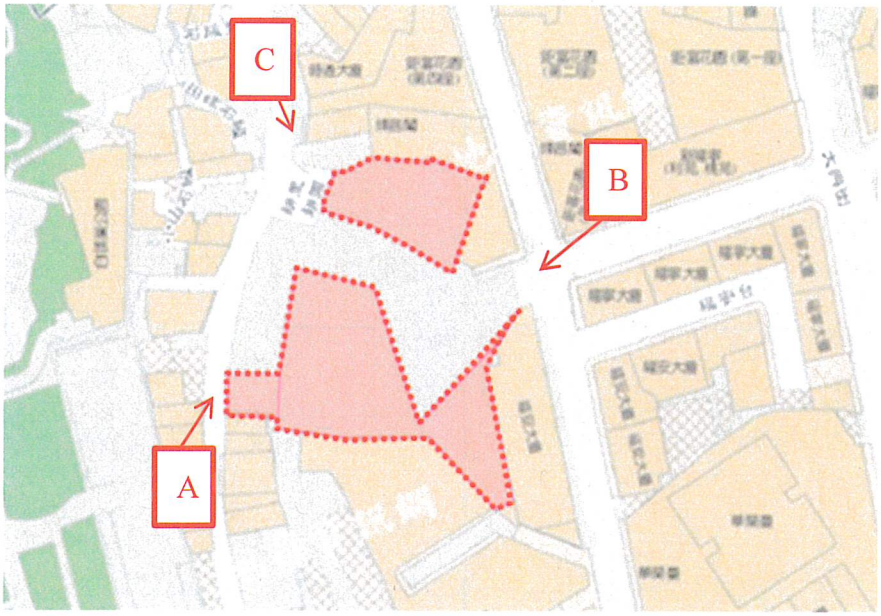
規劃條件圖草案說明
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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).	

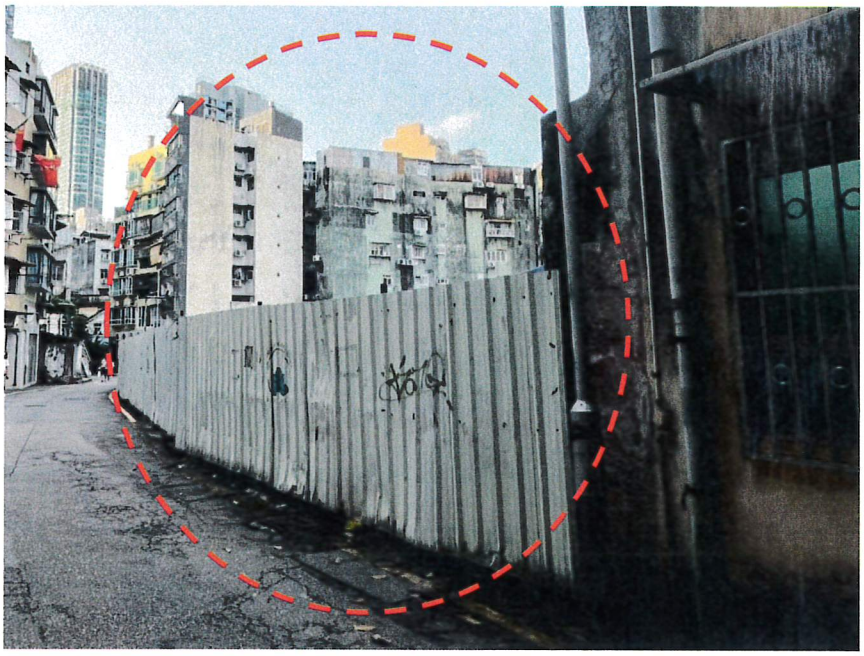
100% 環保再造紙 • Papel reciclado

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　30/07/2026



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

B



C



100% 環保再造紙 • Papel reciclado

區域 ZONA 澳門 MACAU　報告書編號 INF. No. 075/DPU/2006　檔案編號 PROC. No. 93A098

位置 LOCALIZAÇÃO 沙梨頭街80號；耕里7號；以及沙梨頭街與耕里之土地.
RUA DO PATANE, No.80; BECO DA LAVRA, No.7; E TERRENO SITUADO NA RUA DO PATANE E NO BECO DA LAVRA.

圖例 LEGENDA

- 街道準線 ALINHAMENTO
- 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
- 車輛通道，最大寬度為 8.00 米. FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS, COM A LARGURA MÁXIMA DE 8.00M.

繪圖員 O DESENHADOR

N

土地工務運輸局 DSSOPT
街道準線圖 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETO-LEI 79/85/M

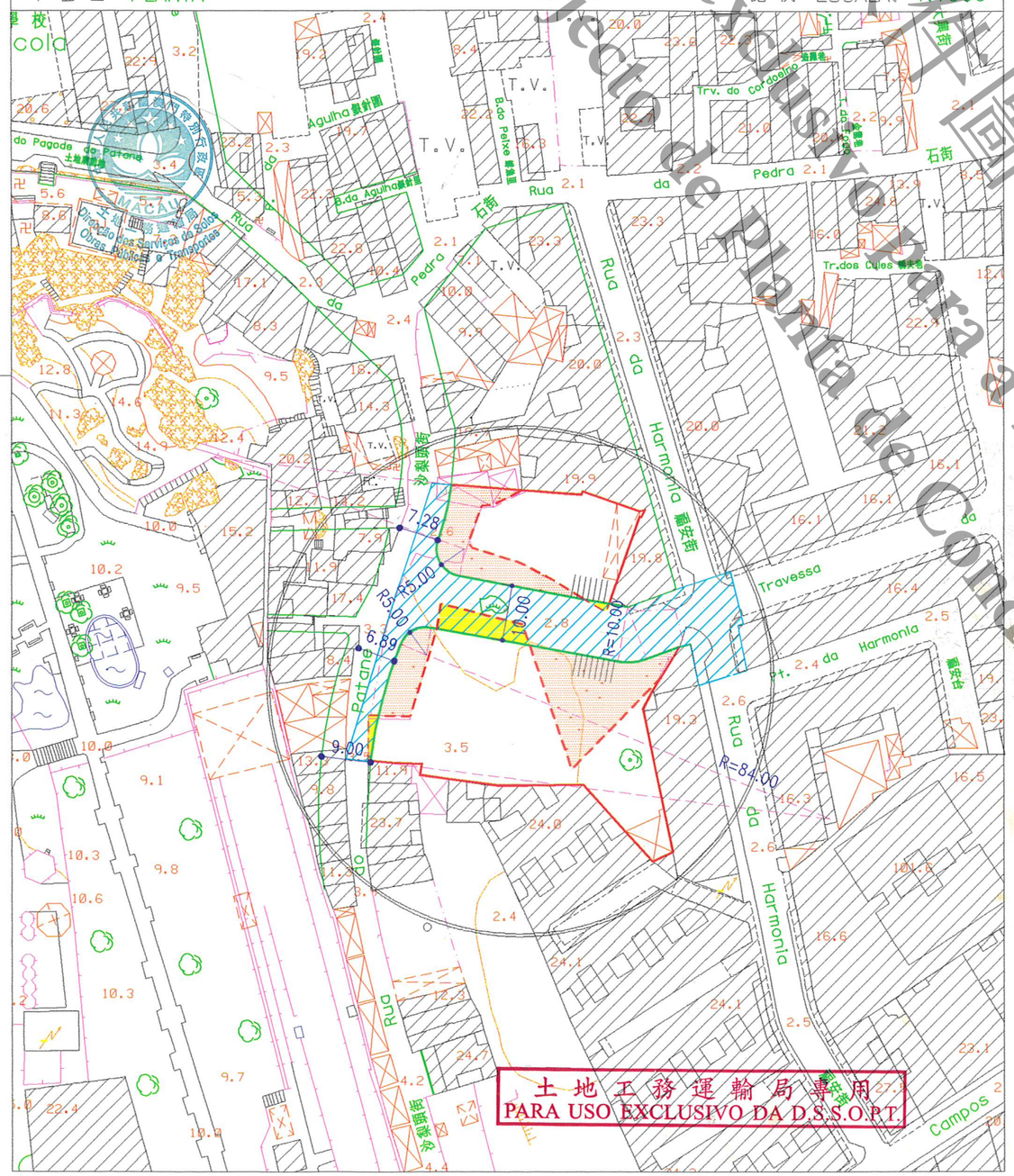
局長 O DIRECTOR　31/3/06

技術員 O TECNICO

本街線圖並不賦予持有人對該地段之任何權利.
A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO 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.

平面圖 PLANTA　比例 ESCALA 1:1000



建築條例：CONDICIONANTES：

- 用途：非工業用途.
  FINALIDADE：NÃO É PERMITIDA A FINALIDADE INDUSTRIAL.
- 用以計算該樓宇高度之街寬如下：大龍巷：10.00 米；沙梨頭街：7.00 米.
  PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO：
  TRA. DA CORDA É DE 10.00 METROS； RUA DO PATANE É DE 7.000 METROS.
- 在沙梨頭街不准建造垂直佔用空間.
  NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL NA RUA DO PATANE.
- 除了遵守 1989 年 6 月 26 日第 42/89/M 號法令外，尚須增加 100% 之停車位數目.
  CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR D.L. 42/89/M DE 26 DE JUNHO DE 1989, COM AUMENTO DE 100% NA DISTRIBUIÇÃO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO.
- 遵守澳門特別行政區現行一切有關建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引.
  CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA APLICÁVEL NA R.A.E.M., BEM COMO AS RESTANTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUNDO AS CIRCULARES DA DSSOPT.

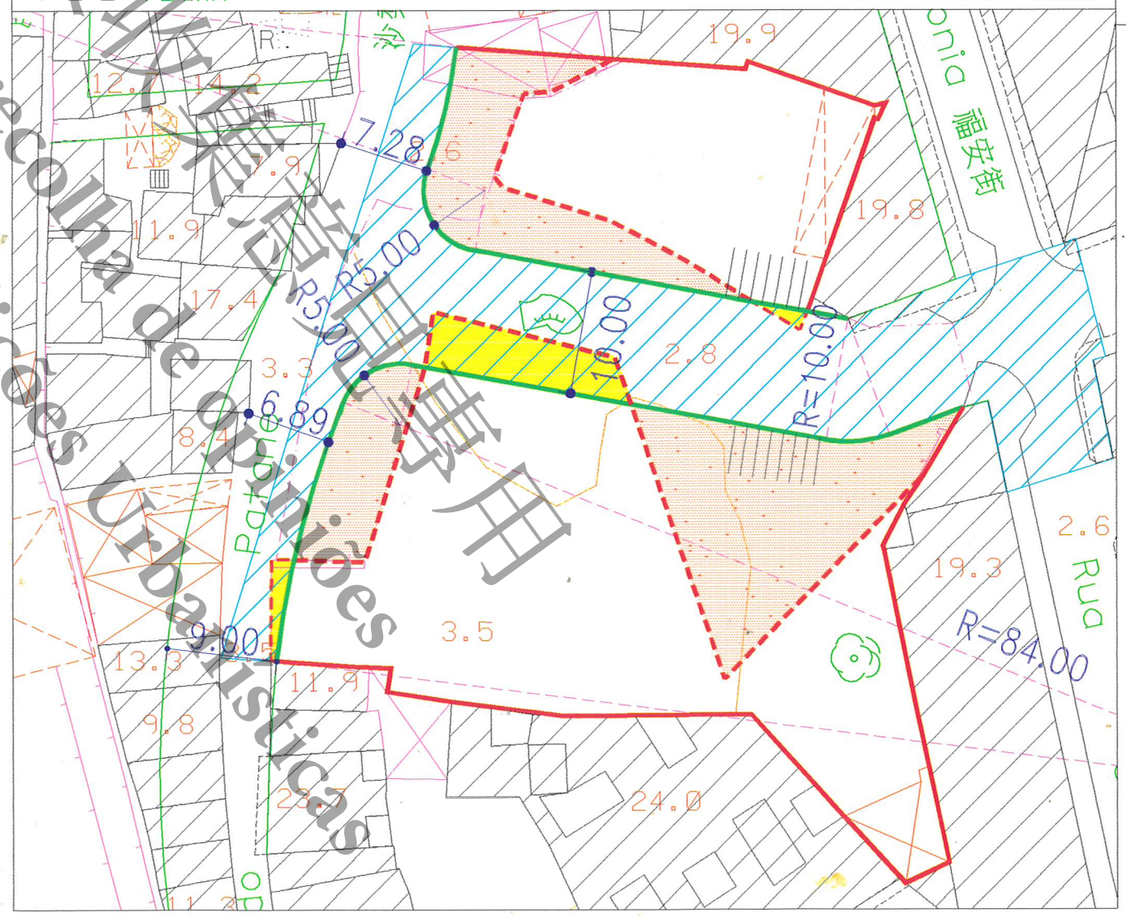
註：群樓高度以批則為準（檔案 647/94/L – T-6943/27.12.2005 及 648/94/L – T-6944/27.12.2005）.

NOTA：AS ALTURAS DO PODIUM PERMITIDAS DE ACORDO COM OS PROJECTOS APROVADOS (PROCS. Nos. 647/94/L – T-6943/27.12.2005 E 648/94/L – T-6944/27.12.2005).

圖例：LEGENDA

- 此部份土地用作公共街道用途，應被清理及歸入政府公地.
  PARCELA DESTINADA A VIA PÚBLICA DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO DA R.A.E.M.
- 為符合街道準線之要求，應向政府申請使用此部份土地.
  PARCELA A ADQUIRIR À R.A.E.M.. PARA ACERTO DE ALINHAMENTO.
- 申請人要負責該範圍之基建設施工程
  ÁREA IMPUTADO AO REQUENTE PARA EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS.

平面圖 PLANTA　比例 ESCALA 1:500



Uso exclusivo para a recolha de opiniões do Projecto de Plano de Condições Urbanísticas
僅供收集城市建設條件草案意見用