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



副局長 O Subdirector　　技術員 O Técnico

02/09/2026

**檔案編號 Processo N.º：93A202**

**地段位置：位於鄰近桔仔街之土地—澳門**

**Localização：Terreno junto à Rua do Matapau - Macau**

## 地段相關資料 Dados relativos ao terreno：

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item | 內容<br>Conteúdo | 附件<br>Anexo |
|---|---|---|---|
| 1 | 土地性質<br>Natureza do terreno | 私有土地（Terreno de propriedade privada） | |
| 2 | 土地面積<br>Área do terreno | 51 m² | |
| 3 | 批地合同<br>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<br>Última PAO/PCU emitida | 有 (Tem)<br>編號(N.º) : 93A202<br>日期(Data): 27/12/1993 | 見附圖<br>Vide anexo |
| 5 | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura válido | 沒有 (Não tem) | |
| 6 | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de protecção de património cultural | 否 (Não) | |
| 7 | 已核准規劃/已有規劃研究<br>Plano aprovado / Estudo do plano existente | 有 (Tem) | |
| 8 | 照片<br>Fotografias | 有 (Tem) | 見附件 A<br>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<br>Finalidade | 用途：C1 類商業用地/C2 類商業用地。<br>Finalidade: Solos de uso comercial C1/Solos de uso comercial C2. | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto. |
| 2 | ----- | 計算樓宇高度的街寬<br>Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício | 用以計算該樓宇高度之街寬為 3.8 米。<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 3,8m. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。<br>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）<br>Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.) | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |
| 4 | ----- | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício | 1. 樓宇最大許可高度：20.5 米。<br>Altura máxima permitida do edifício：20,5m.<br>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。<br>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》。<br>Nos termos do Regulamento técnico de segurança contra incêndios em edifícios e recintos.<br>2. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.1.3 點。<br>Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 5 | ----- | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do solo máximo permitido | 最大許可地積比率：無限制<br>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。<br>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<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido | 最大許可覆蓋率：無限制<br>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。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7 | ----- | 土地重整<br>Reformações do terreno | | |
| | 7.1 | 原土地面積<br>Área do terreno inicial | | 1. 51 ㎡<br>（根據正式地籍圖）<br>(Conforme a planta cadastral oficial) |

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



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 2. 50.62 m²<br>（根據地籍圖的電子檔）<br>(Conforme o ficheiro electrónico da planta cadastral) |
| | 7.2 | 土地歸還/土地讓與<br>Reversão de terreno / Cedência de terreno | 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。<br>Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado. | 土地讓與之面積：4.55 m²<br>Área do terreno a ceder: 5,28 m²<br><br>本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto. |
| | 7.3 | 重整後土地面積<br>Área do terreno reformado | | 46.07 m²<br>(根據上述第 7.1.2 和 7.2 點之計算)<br>(Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2 e 7.2 acima referidos) |
| 8 | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano | | |
| | 8.1 | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação vertical | 不許建造垂直佔用空間。<br>Não se admite a área em ocupação vertical. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。<br>Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| | 8.2 | 凸出物<br>Saliência | 用以計算凸出物之街寬為 3.8 米。<br>Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 3,8 m. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。<br>Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| | 8.3 | 冷氣機<br>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。<br>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。<br>Proposto pelo presente projecto. |
| | 8.4 | 建築材料<br>Materiais de construção | 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗。<br>Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas. | 參照文化局意見。<br>De referência ao parecer do IC. |

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



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | ----- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas | | |
| | 9.1 | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 3/3)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3) | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente. |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |
| 12 | ---- | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |
| 13 | ----- | 其他<br>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。<br>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。<br>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |

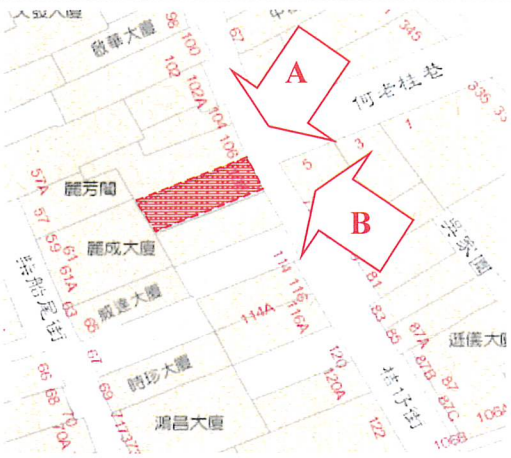
100% 環保再造紙 • Papel reciclado

# 規劃條件圖草案說明

0387/PCU/2026
5/5

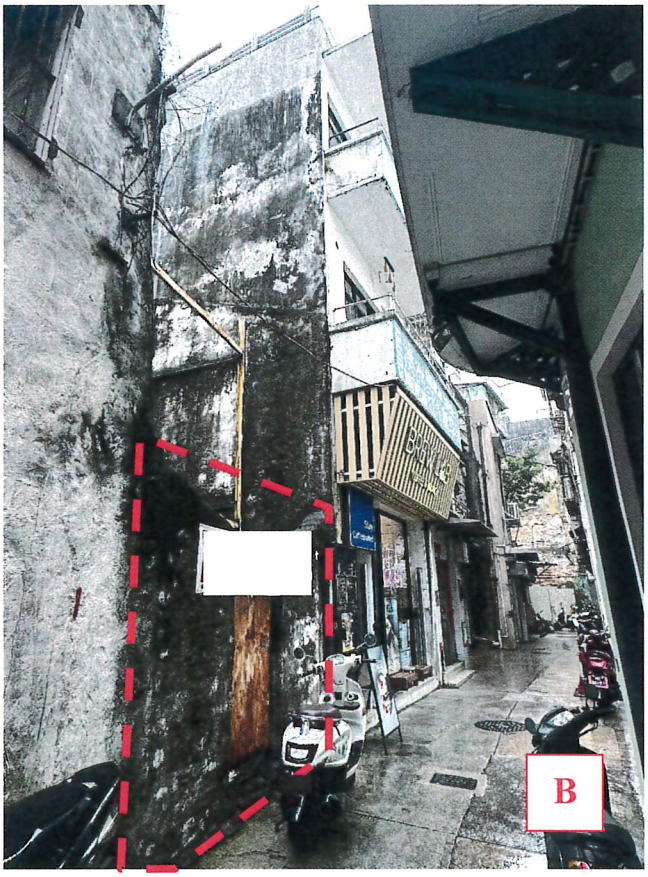
# Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

## 附件 A -照片　Anexo A-Fotografias　(03/07/2026)










100% 環保再造紙 • Papel reciclado

ZONA MACAU Proc.No. 93A202

LOCALIZAÇÃO Rua do Matapau, Nº. 108

# DSSOPT

PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL

DL 79/85/M

O DIRECTOR 27/12/93

O TÉCNICO

LEGENDA:

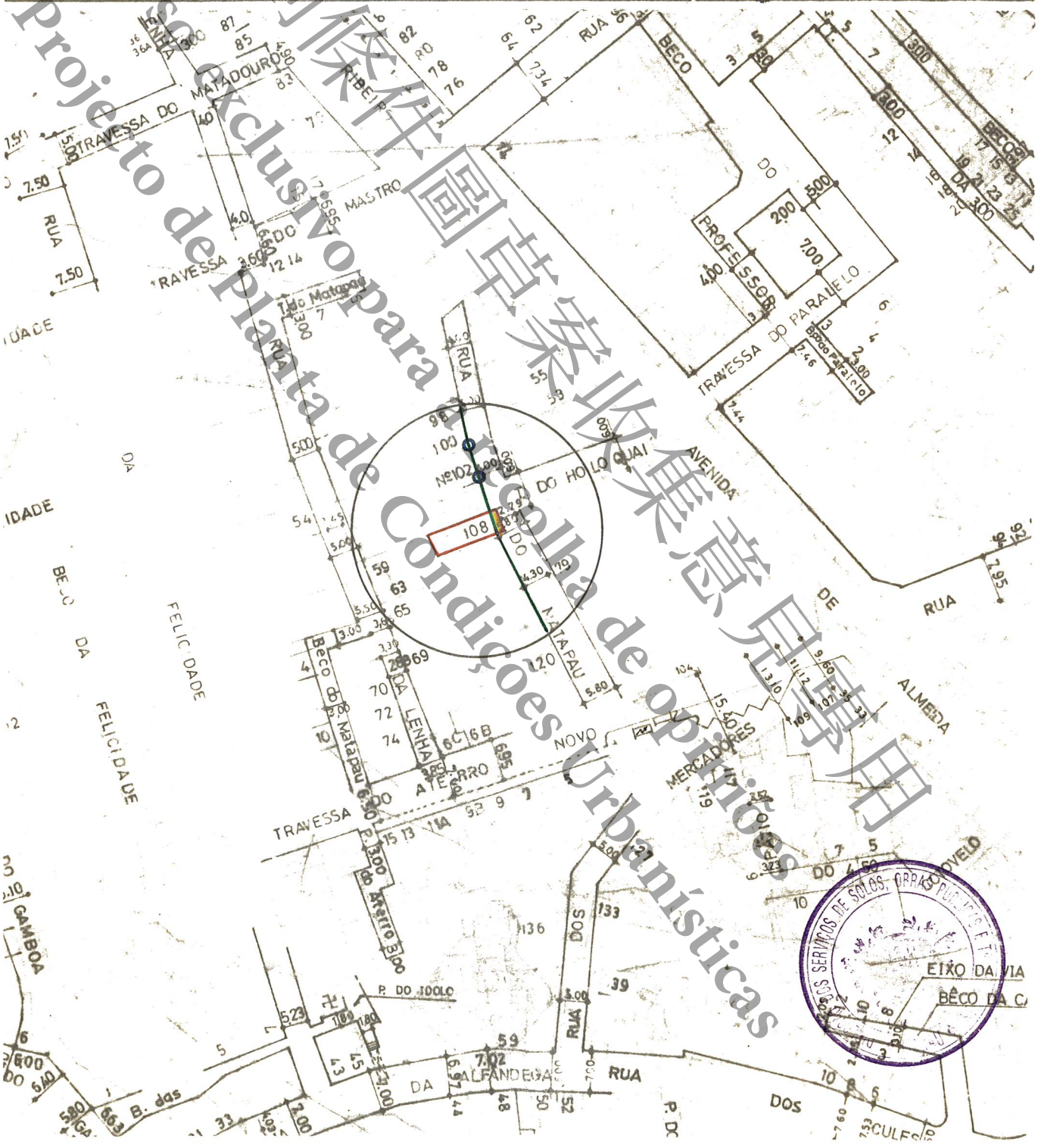
- ALINHAMENTO
- LIMITE ACTUAL DO TERRENO
- LIMITE FUTURO DO TERRENO
- GALERIA OBRIGATÓRIA
- OCUPAÇÃO VERTICAL PERMITIDA
- FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
- COTA DE SOLEIRA A CONSIDERAR

O DESENHADOR 17/12/93

ESC. 1:1000

A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

本街線圖並不賦與持有人對該地段之任何權利。





SERVIÇOS DE SOLOS, OBRAS PÚBLICAS E T.

CONDICIONAMENTOS NO VERSO



僅供收件中國中案收集意見使用

Uso exclusivo para recolha de opiniões do Projecto de Plata de Condições Urbanísticas

GOVERNO DE MACAU
澳門政府
**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE SOLOS, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES**
土地工務運輸司

O DIRECTOR
27/12/93

O TÉCNICO
__/__/__

PROCESSO No. 93 A 202

O EDIFICIO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA AO PLANO DE ALMEIDA RIBEIRO

CUMPRIMENTO DA CIRCULAR NO. 5/DSOPT/87 DE 31/JULHO/87.

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

NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

CÉRCEA MÁXIMA = 20.0M.

O B S:

DE ACORDO COM A CIRCULAR Nº.4/DSOPT/88, PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO A LARGURA DA VIA PÚBLICA É DE 4.00 m OU 5.00 m, CASO SEJA PRÈVIAMENTE EFECTUADO O ALARGAMENTO TOTAL DA RUA DO MATAPAU.

L E G E N D A:

PONTOS DE REFERÊNCIA.

PARCELA A INTEGRAR NA VIA PÚBLICA DEVENDO PARA O EFEITO SER DESOCUPADA E PASSAR AO DOMÍNIO PÚBLICO DO TERRITÓRIO.

Uso exclusivo para a recolha de opiniões do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas
僅供制作圖則條件徵收意見書之專用