

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2004A037

位置 LOCALIZAÇÃO

位於鄰近蘇亞利斯博士大馬路及澳門商業大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Doutor Mário Soares e Avenida Comercial de Macau

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

14 MAY 2015

土地工務運輸局
DSSOPT

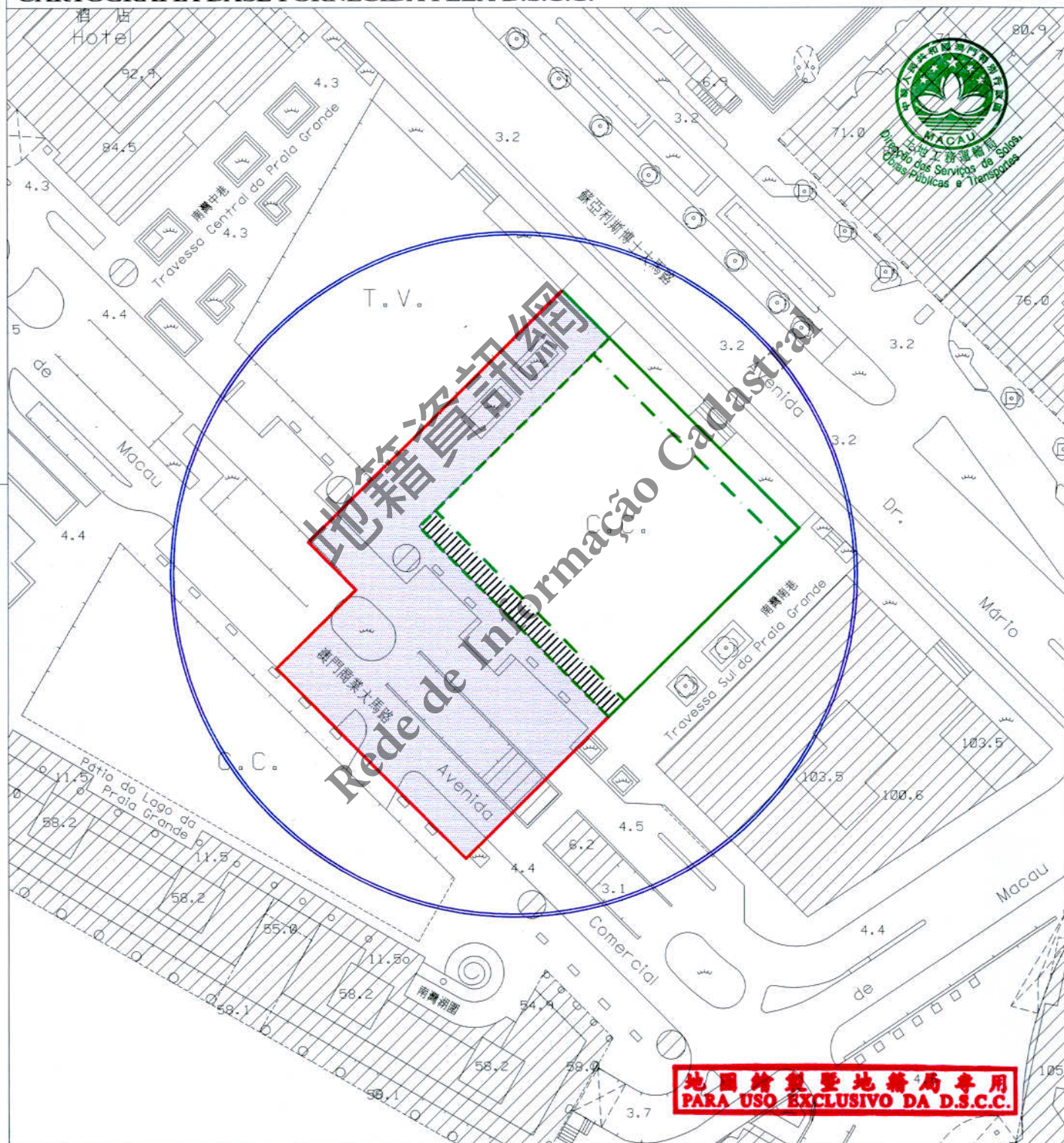
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

比例 ESCALA 1:1000



圖例:
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 地面以上的建築界線
Limite de implantação do edifício acima
do solo



車輛出入口通道最大寬度為8.00米。
A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos
automóveis é de 8,00m.

區域
ZONA

澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º

2004A037

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近蘇亞利斯博士大馬路及澳門商業大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Doutor Mário Soares e Avenida Comercial de Macau

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

14 MAY 2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

土地工務運輸局
DSSOPT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

用途：酒店。

Finalidade : Hotel .

遵守有關街影計算條例《都市建築總章程》第88條。

Cumprimento do cálculo da área de sombra projectada estabelecido pelo artigo 88.º do RGCU .

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
蘇亞利斯博士大馬路 (A街)	45.3 米	不允許	1062 平方米
南灣南巷 (B街)	11.6 米	不允許	272 平方米
澳門商業大馬路 (C街)	39.0 米	不允許	915 平方米
西北面之新開道路 (D街)	11.6 米	不允許	272 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：132 平方米。 C 街及 D 街之間的補償面積：113 平方米。			
B 街及 C 街之間的補償面積：113 平方米。 D 街及 A 街之間的補償面積：132 平方米。			

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da 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
Av. Dr. Mário Soares (Rua A)	45,3 m	Não se admite	1062 m²
Tr. Sul da Praia Grande (Rua B)	11,6 m	Não se admite	272 m²
Av. Comercial de Macau (Rua C)	39,0 m	Não se admite	915 m²
Nova via no Noroeste (Rua D)	11,6 m	Não se admite	272 m²
Bónus entre a Rua "A" e a Rua "B" : 132 m² . Bónus entre a Rua "C" e a Rua "D" : 113 m² .			
Bónus entre a Rua "B" e a Rua "C" : 113 m² . Bónus entre a Rua "D" e a Rua "A" : 132 m² .			

樓宇最大許可高度：海拔 97.2 米。

Altura máxima permitida do edifício : 97,2 m NMM .

最大許可地積比率：12 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido : 12.

最大許可覆蓋率：48 %。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : 48 %.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

“A”及“MA”級之建築物，除了遵守於1989年6月26日發出之第42/89/M號法令外，尚須提供摩托車車位，其數量不可少於法定之輕型汽車車位的25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

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 .



規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。

Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por forma a evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas do edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

完善現存於西北面新開道路的綠化處理（如：現存之花壇）。

Melhorar o tratamento paisagístico existente na Nova via a Noroeste (por exemplo: os canteiros existentes).

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

圖例：

LEGENDAS:

地面層須退縮4米形成柱廊，該地面指定為公共行人道並賦予公共地役權，以便供人貨自由通行，同時不能設置任何限制，亦不得以任何形式的臨時或永久佔用，柱廊淨高不少於6米。
É obrigatório o recuo de 4 m no rés-do-chão, destinado exclusivamente a passeio público ao nível do pavimento da arcada, sobre o qual é constituída servidão pública, no sentido de permitir o livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, bem como o pé-direito mínimo da arcada não deve ser inferior a 6m.

土地承批人須負責下列工程之設計、騰空、建造、維修及保養，有關計劃須先經本局審批：

a) 地底可建地庫停車場。

b) 須預留空間（由地面以下至1.2米深）用作公用服務基礎建設用途，並賦予公共地役權。

c) 地面及其以上之空間為非建築範圍，用作公共道路用途，並賦予公共地役權。

O concessionário deve responsabilizar-se pela concepção, desocupação, construção, reparação e manutenção das seguintes zonas, devendo os respectivos projectos serem submetidos previamente para aprovação da DSSOPT:

a) No subsolo permitir-se-á a construção do parque de estacionamento subterrâneo.

b) Dever-se-á reservar um espaço até à profundidade de 1,2m do subsolo destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo constituída uma servidão pública.

c) O nível do solo e o espaço acima deste destinam-se a área non aedificandi, os quais serão aproveitados como via pública, sendo constituída uma servidão pública.

備註：

OBSERVAÇÕES:

建築計劃須聽取交通事務局的意見。

O projecto de arquitectura deverá ouvir o parecer emitido pela DSAT.

當遞交工程計劃草案時，須一併呈交周邊行人道的詳細整治方案，以便聽取民政總署的意見。

Deveá submeter o plano de pormenor de ordenamento dos passeios circundantes, aquando da apresentação do anteprojecto para ouvir o parecer emitido pelo IACM.

倘若建築設計的總建築面積等於或大於五萬平方米，當遞交工程計劃草案時，須一併呈交環評評估報告，供環境保護局審核。

Se no caso de a ABC prevista no projecto de arquitectura for igual ou superior a 50.000m², deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação do impacto ambiental, aquando da apresentação do anteprojecto para apreciação da DSPA.



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.



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) 房間數量超過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, os hotéis de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de taxis, 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 o seguinte :

- a) Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de passageiros devem estar situados dentro do lote.
b) Quando o número de quartos for igual ou superior a 50 , devem ser previstos no mínimo um lugar parque para autocarros de turismo e um lugar parque para taxis, 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 taxis .
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 taxis .

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2004A037

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近蘇亞利斯博士大馬路及澳門商業大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Doutor Mário Soares e Avenida Comercial de Macau

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

14/MAY 2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

土地工務運輸局
DSSOPT

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



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

Exemplo :

Nº total de quartos	Lugar parque para autocarros de turismo	Lugar parque 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 .

- 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(由土地工務運輸局作決定)。
É necessário prever um número de lugares para estacionamento de motociclos (a determinar pela DSSOPT) .
- 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 calculado de acordo com o previsto no D.L. n.º 42/89/M , considerando ABC e não ABP (Área Bruta de Pavimento) .
- 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, escadas, 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 e respectivas áreas de apoio), excluindo corredores, escadas, piso de refúgio, zona de evacuação, armazém, arrecadação e casa de lixo .
- 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 área bruta de construção .

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2004A037

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近蘇亞利斯博士大馬路及澳門商業大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Doutor Mário Soares e Avenida Comercial de Macau

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

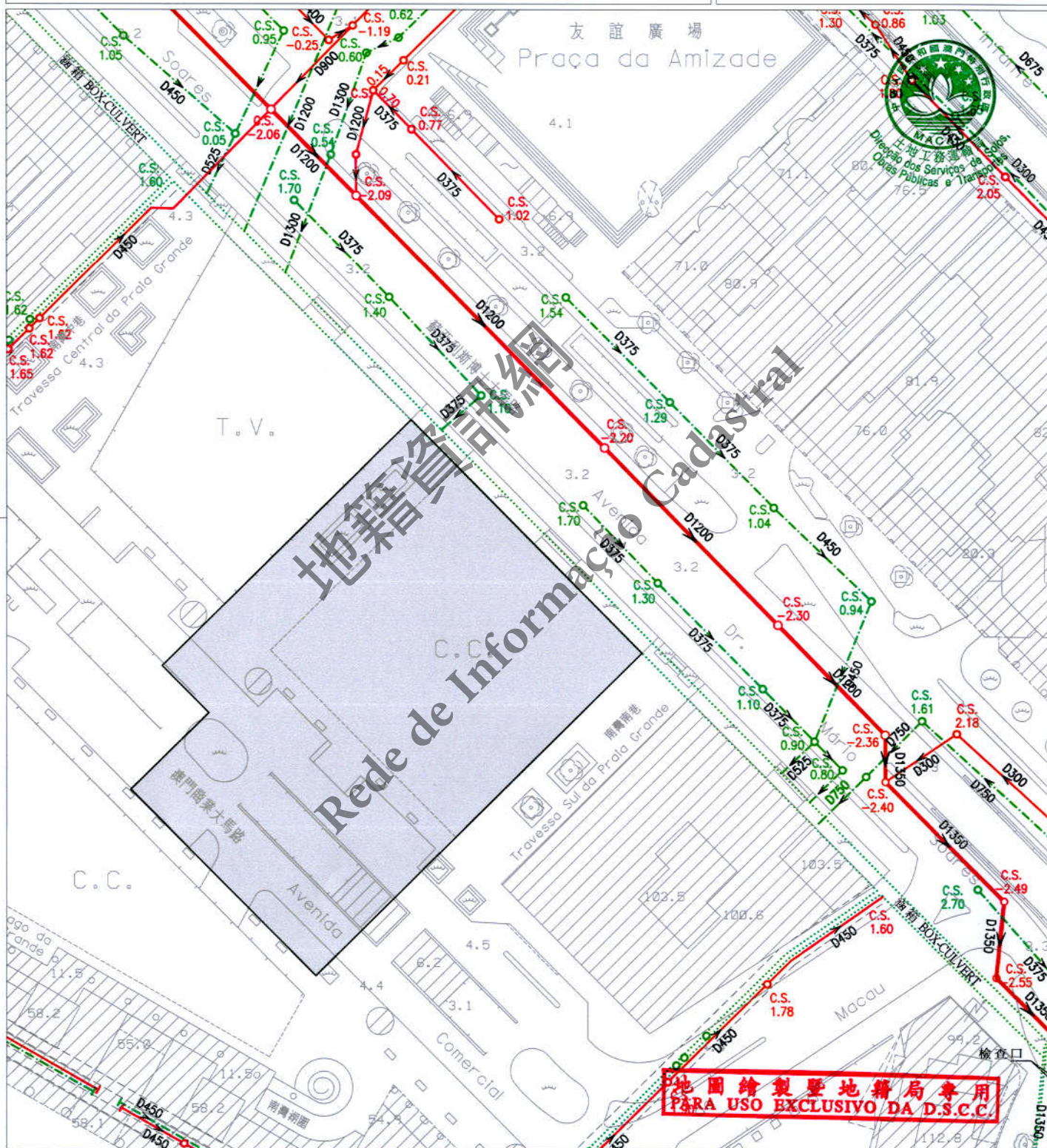
14 MAY 2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

土地工務運輸局
DSSOPT

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



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.

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 ESTACÃO 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