

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A001

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地 (新城A區-B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong
(Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

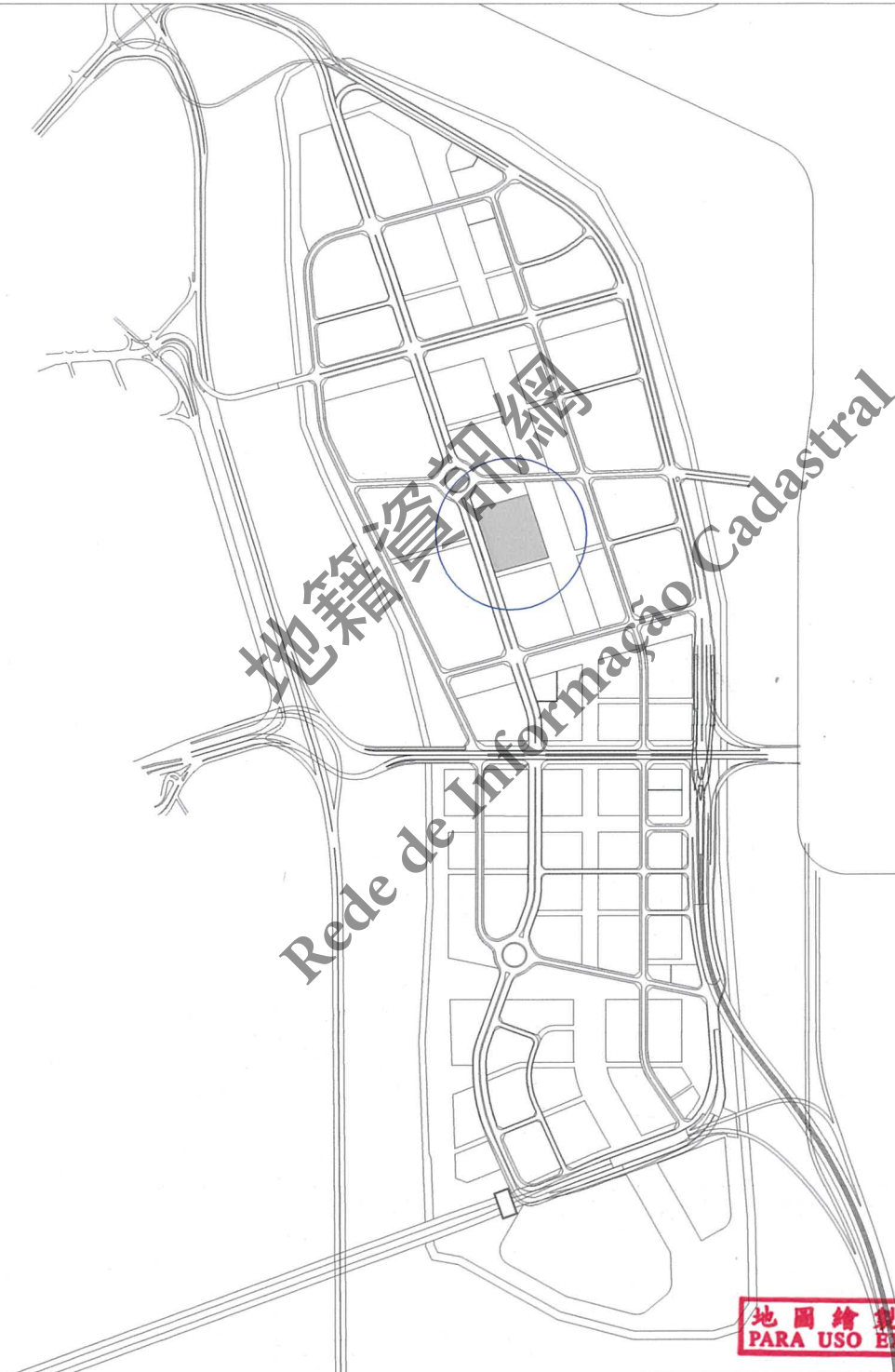
07, 06 2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

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 1:13000



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 2018A001

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地 (新城A區 - B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong (Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

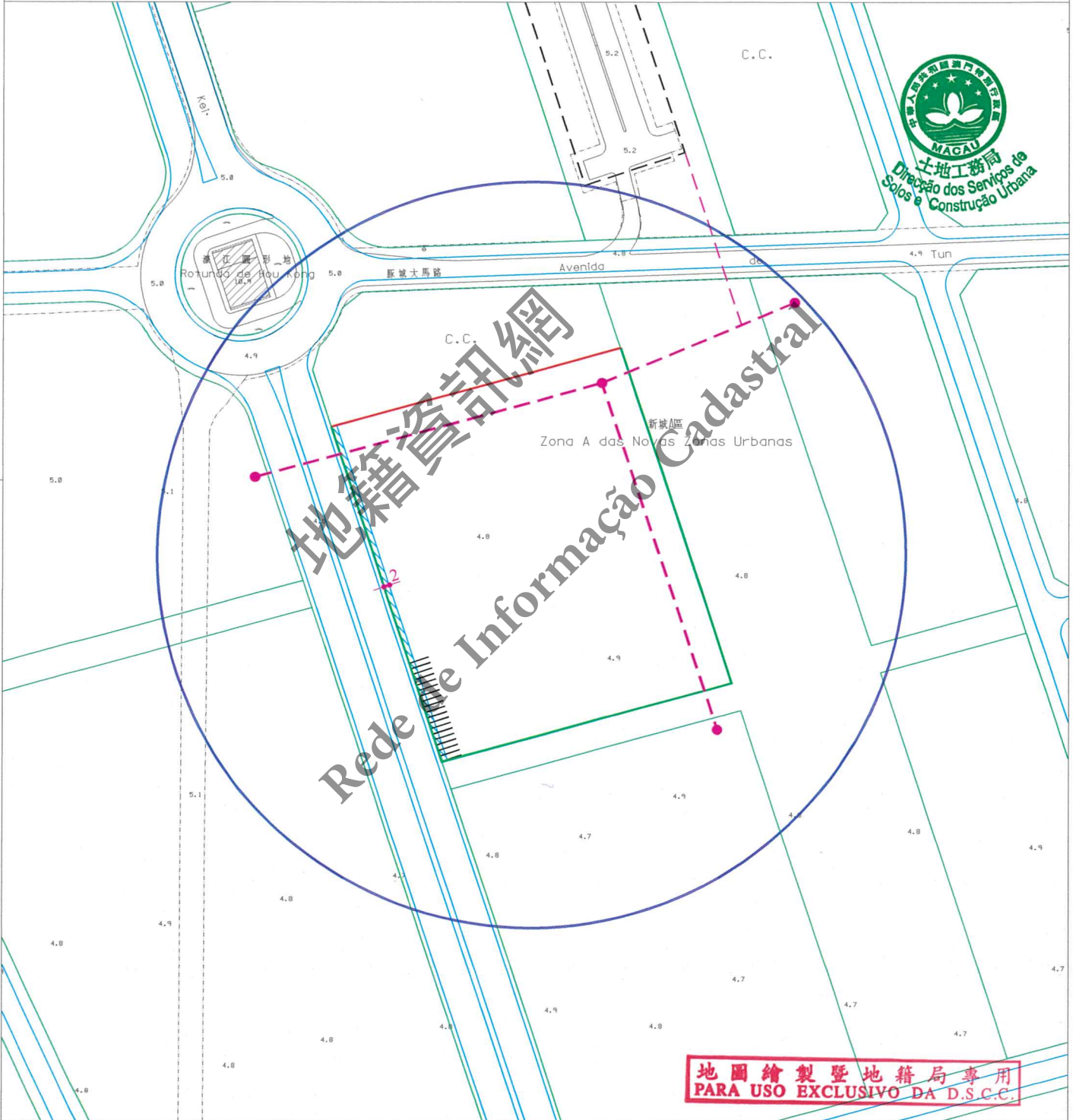
07/06/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

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 1:2000



地籍資訊網
Rede de Informação Cadastral

圖例: LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 計劃之公共街道 Via pública projectada
- 車輛出入口通道 (優先許可範圍) 最大寬度為 8.00 米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos automóveis (área prioritária) é de 8,00m



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A001

位 置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地 (新城A區-B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong
(Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

土地工務局
D S S C U

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

07/06/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

此地段屬於新城A區城市規劃研究範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Estudo do
Planeamento da Zona A dos Novos Aterros Urbanos



用途: H2類居住用地(公共房屋、社會服務設施)。
Finalidades: Solos de uso habitacional H2 (habitação pública, Equipamentos de serviço social).

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 RGPU.

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
東面之公共綠化區(A街)	26.0米	不允許	1598平方米
南面之公共綠化行人區(B街)	10.0米	不允許	521平方米
西面之新開道路(C街)	26.0米	不允許	1598平方米
A街及B街之間的補償面積: 70平方米。 B街及C街之間的補償面積: 60平方米。			

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em 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
Zona verde pública no Leste (Rua A)	26,0m	Não se admite	1598m ²
Zona verde pedonal pública no Sul (Rua B)	10,0m	Não se admite	521m ²
Nova via no Oeste (Rua C)	26,0m	Não se admite	1598m ²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 70m ² . Bónus entre a Rua B e a Rua C: 60m ² .			

樓宇最大許可高度(包含天面上所有設施): 海拔100.0米。
Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura): 100,0m N.M.M..

最大許可地積比率: 9.8倍。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 9,8.

最大許可覆蓋率: 75%。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 75%.

“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100%。
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 100% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

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

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A001

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地(新城A區-B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong
(Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

07/06/2023

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

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 obstruam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

全部室內停車場之汽車泊車位須預留足夠充電容量及基礎設施，以滿足電動車充電的需要。
Todos os parques de estacionamento em recinto coberto devem estar equipados com potência eléctrica e infraestruturas suficientes para fazer face às necessidades do carregamento de veículos eléctricos.

裙樓最大許可高度：16.0米。
Altura máxima permitida do pódio: 16,0m.

裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所。
O piso ao nível da cobertura do pódio para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer, no entanto, a parte inferior da torre pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, um clube.

倘若不能符合下列任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交“空氣流通”的評估報告供相關部門審核：

- 塔樓之間的距離不少於塔樓高度之1/6。
- 塔樓立面最大連續寬度：70米。

Quando não for possível o cumprimento de qualquer uma das condicionantes abaixo, deve ser submetido o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos serviços públicos competentes aquando da apresentação do anteprojecto:

- O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.

面向街道準線的建築物地面層須退縮至少3米淨寬形成柱廊/騎樓：

- 柱廊/騎樓淨高不少於6米；
- 柱廊/騎樓下的地面用作公共行人道，賦予公共地役權，不得作任何形式的佔用；
- 柱廊/騎樓範圍內的行人路面以下1.5米深的空間預留作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。

O piso térreo do edifício que confronta o alinhamento oficial deve ser recuado, em pelo menos, 3 metros, formando uma arcada:

- A altura livre da arcada não deve ser inferior a 6 metros;
- A área sob a arcada ao nível do solo é destinada a passeio pedonal público, sendo constituída uma zona de servidão pública e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação;
- A área sob a arcada destinada a passeio pedonal ao nível do subsolo até à profundidade de 1,5 metros destina-se à instalação de infra-estruturas pública e constitui uma zona de servidão pública.

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35%：

- 天台須作綠化處理或太陽能設備，面積不應少於露天面積的30%；
- 裙樓頂層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的50%；
- 地面層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的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 35% da área do terreno:

- Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar, com área não inferior a 30% da área descoberta;
- O piso ao nível da cobertura do pódio destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta;
- O piso térreo destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 30% da área descoberta.

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 2018A001

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地 (新城A區 - B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong
(Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

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

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

07/06/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

地面層的所有非樓宇座地範圍、柱廊以及倘有之裙樓連接橋底部空間賦予公共地役權，上述範圍應預留地面以下適當空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。
É constituída servidão pública em todas as áreas de implantação que não sejam integradas em edifícios e situadas no piso térreo, em arcada, bem como em eventual espaço situado na parte inferior da ponte de conexão do pódio, devendo-se reservar ainda um espaço adequado no subsolo das áreas acima indicadas para infra-estruturas públicas e constituída a respectiva servidão pública.

社會服務設施設置於裙樓非地面層內，建築面積不應少於6,800平方米，須配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口。
Devem ser equipamentos de serviço social no pódio, excepto no rés-do-chão do mesmo, a ABC não deve ser inferior a 6.800m², devem ser providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes e directos à via pública.

消防車道不可佔用地段以外的綠化空間，並賦予公共地役權。
As passagens para as viaturas dos bombeiros não podem ocupar os espaços verdes situados fora do lote, sendo constituída uma servidão pública.

應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。
Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.

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 de edifício, ser cobertos com elementos decorativos).

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局、市政署及社會工作局的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT, IAM e IAS.

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及規劃研究。
Cumprimento de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares e estudos urbanísticos da DSSCU.

圖例：

LEGENDAS :



地面及其以上之空間用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，且應預留地面以下2.5米深的空間作公共基礎設施之用，並賦予公共地役權。
O nível do solo e o espaço acima deste destinam-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e a área ao nível do subsolo até à profundidade de 2,5 metros deve destinar-se à instalação de infra-estruturas pública, sendo constituída uma servidão pública.



應在圖示位置的地段內須預留足夠空間及面積作地下通道、商業及必要出入口之用，並設置獨立的垂直交通設施和通往公共街道或公共開放空間之出入口。除商業外，上述空間賦予公共地役權。
Nos lotes assinalados na planta, devem ser reservados espaços e áreas suficientes destinados a passagem subterrânea, comércio e entradas e saídas necessárias, bem como instalados equipamentos de transportes verticais independentes. Devem igualmente ser construídas entradas e saídas de acesso às vias públicas ou aos espaços públicos abertos, sendo estes espaços para efeitos de constituição de servidão pública, excepto comércio.



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 2018A001
PROCESSO N.º

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近豚城大馬路及濠江圓形地之土地 (新城A區-B7地段)
Terreno junto à Avenida de Tun Seng e Rotunda de Hou Kong
(Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote B7)

土地工務局
DSSCU

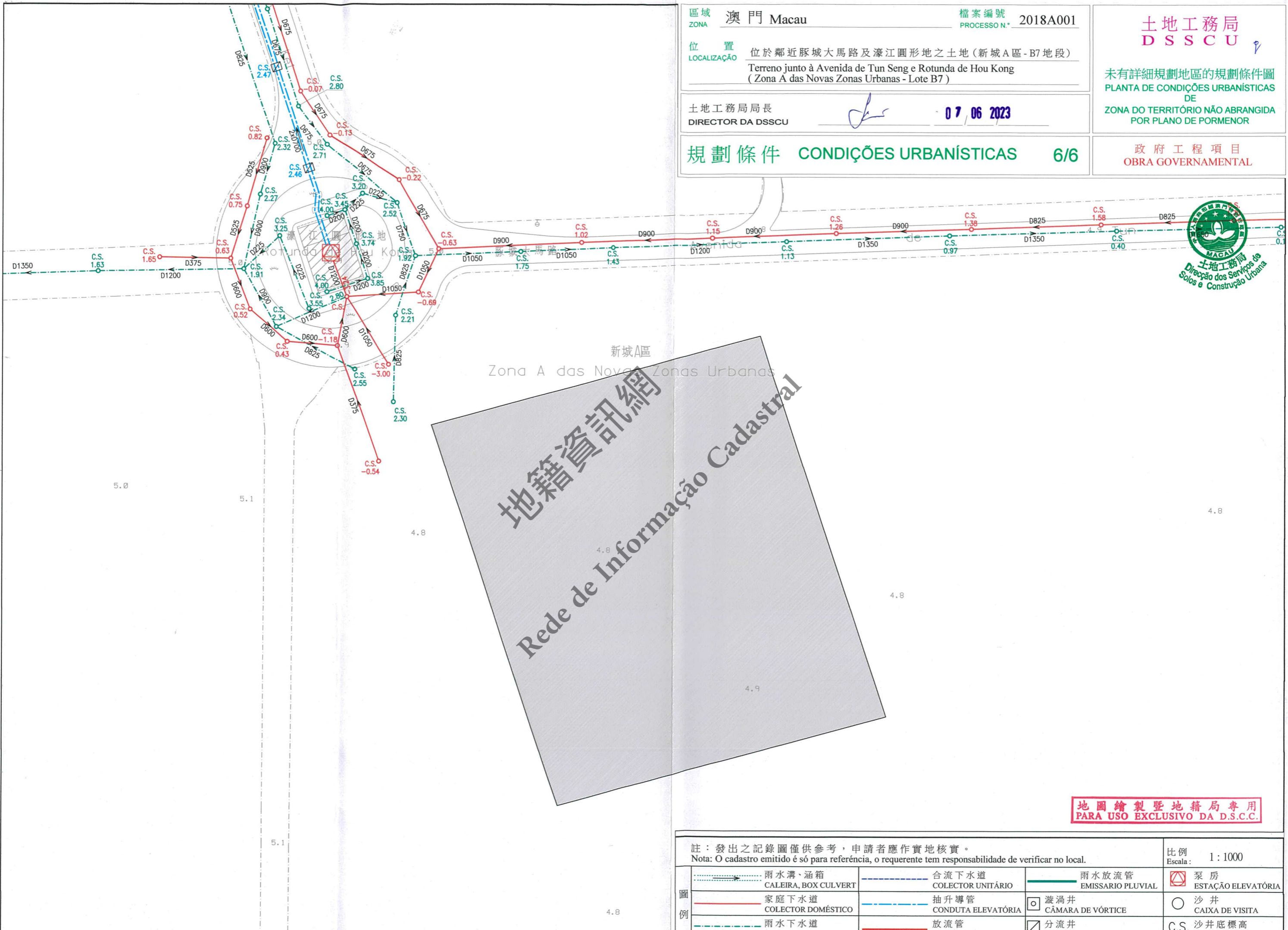
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

07/06/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL



新城A區
Zona A das Novas Zonas Urbanas



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

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