

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A087

位置 LOCALIZAÇÃO 南灣湖景大馬路 796-818 號及澳門商業大馬路 301-355 號
Avenida Panorâmica do Lago Nam Van n.ºs 796-818 e
Avenida Comercial de Macau n.ºs 301-355

土地工務運輸局
D S S O P T

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

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

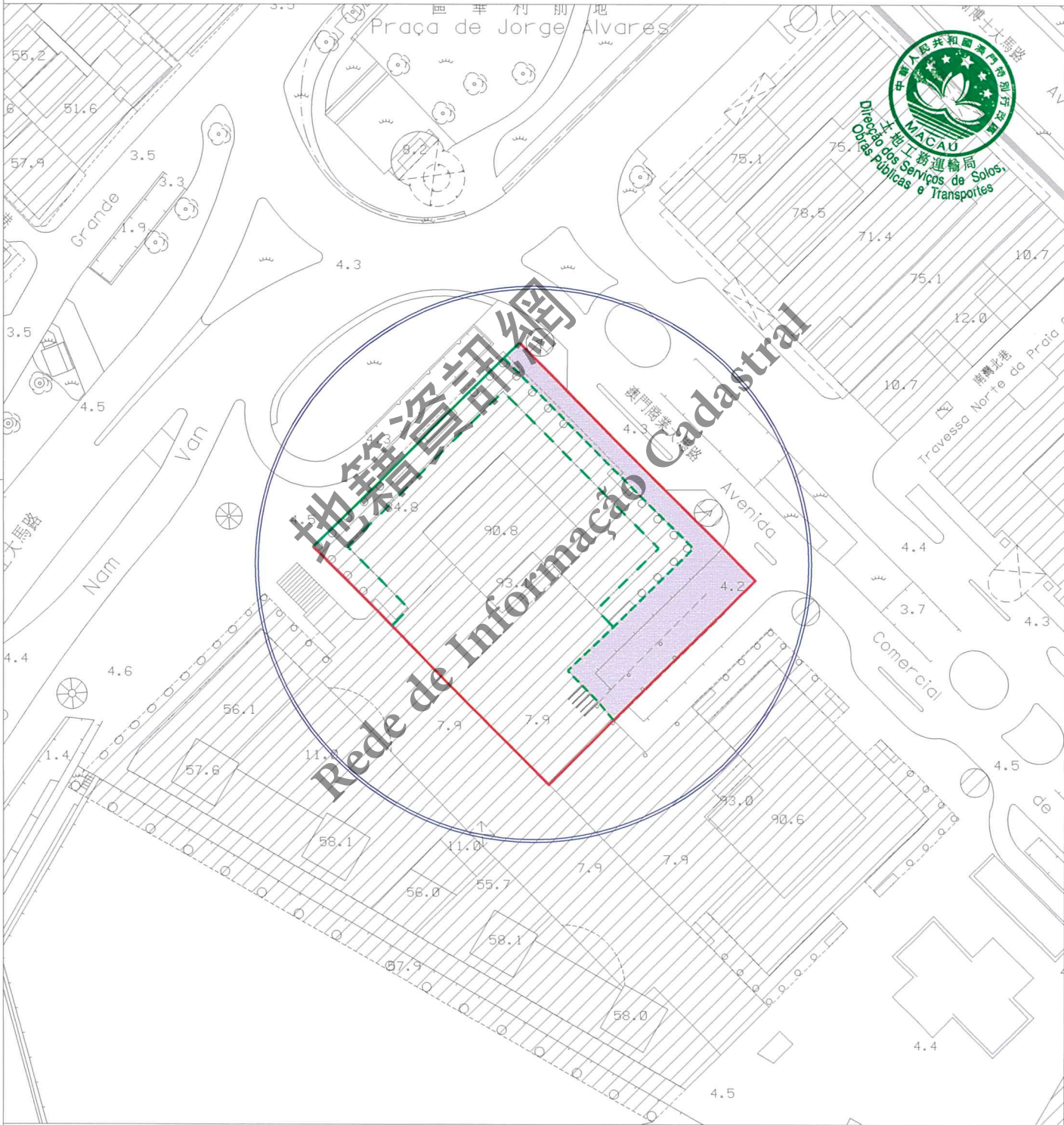
Daniel - 2 AUG 2019

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

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 2018A087

位置
LOCALIZAÇÃO 南灣湖景大馬路 796-818 號及澳門商業大馬路 301-355 號
Avenida Panorâmica do Lago Nam Van n.ºs 796-818 e
Avenida Comercial de Macau n.ºs 301-355

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Dani.Q

- 2 AUG 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局
D S S O P T

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

用途：商業、寫字樓及停車場。

Finalidade: Comércio, Escritório e Parque de estacionamento.

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
南灣湖景大馬路 (A 街)	20.1 米	不允許	470 平方米
澳門商業大馬路 (東北側) (B 街)	38.7 米	不允許	909 平方米
澳門商業大馬路 (東南側) (C 街)	19.4 米	不允許	296 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：191 平方米。 B 街及 C 街之間的補償面積：193 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
Avenida Panorâmica do Lago Nam Van (Rua A)	20,1 m	Não se admite	470 m ²
Avenida Comercial de Macau (Nordeste) (Rua B)	38,7 m	Não se admite	909 m ²
Avenida Comercial de Macau (Sudeste) (Rua C)	19,4 m	Não se admite	296 m ²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 191 m ² . Bónus entre a Rua B e a Rua C: 193 m ² .			

樓宇最大許可高度：海拔 85.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 85,0 mNMM.

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 n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率：81%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 81%.

“A”及“MA”級之建築物，除了遵守 1989 年 6 月 26 日第 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).

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 2018A087

位 置
LOCALIZAÇÃO 南灣湖景大馬路 796-818 號及 澳門商業大馬路 301-355 號
Avenida Panorâmica do Lago Nam Van n.ºs 796-818 e
Avenida Comercial de Macau n.ºs 301-355

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel - 2 AUG 2019

土地工務運輸局
D S S O P T

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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，以便聽取市政署的意見。

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

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.

倘若本地段涉及拆卸或重建時，承批人須提交方案，詳細闡述如何解決停車場的車輛出入口及通往平台之車道問題，以確保周邊地段的正常使用不受影響。

No caso de se efectuar a demolição ou reconstrução no terreno, o concessionário deve apresentar um projecto em que explique detalhadamente as questões da entrada e saída dos veículos do estacionamento e a via de acesso à plataforma, a fim de garantir que o uso nos lotes adjacentes não sejam afectados.

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 4m no rés-do-chão destinado exclusivamente a passeio público ao nível 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：
O concessionário deve responsabilizar-se pela concepção, desocupação, construção, reparação e manutenção das seguintes obras, devendo os respectivos projectos serem submetidos previamente para aprovação da DSSOPT:

- 地底可建地庫停車場。
- No subsolo permitir-se-á a construção do parque de estacionamento subterrâneo.
- 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。
- 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.
- 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 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.

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 2018A087

位置 LOCALIZAÇÃO 南灣湖景大馬路 796-818 號及澳門商業大馬路 301-355 號
Avenida Panorâmica do Lago Nam Van n.ºs 796-818 e Avenida Comercial de Macau n.ºs 301-355

土地工務運輸局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

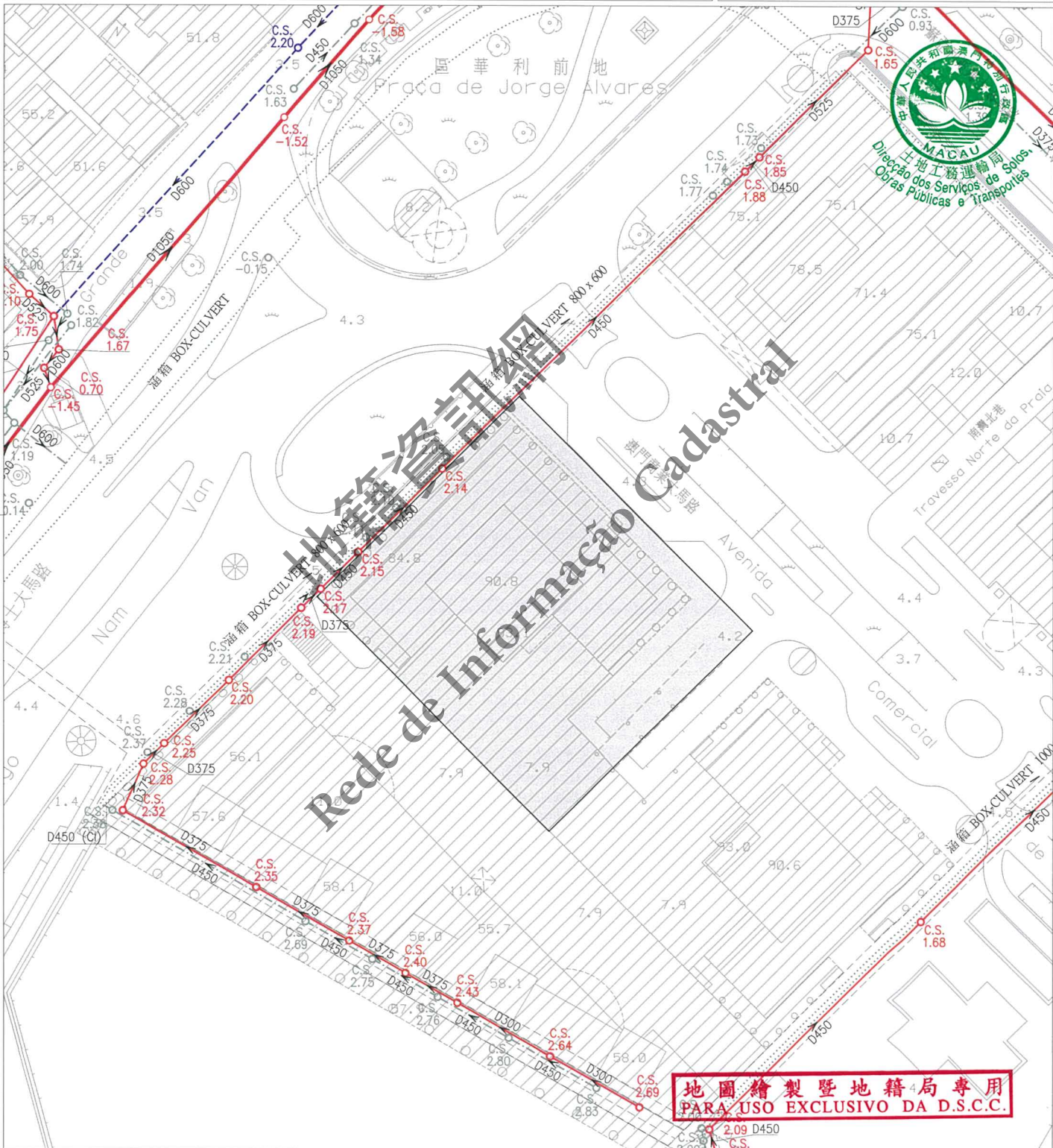
Daniel - 2 AUG 2019

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



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 CONDUITA 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