

區域 澳門 Macau
ZONA

檔案編號 2020A038
PROCESSO N.º

位置 位於新城A區之土地 - A3地段
LOCALIZAÇÃO

Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 / 03 2021

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



地籍資訊網
Rede de Informação Cadastral

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 2020A038

土地工務運輸局
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 位於新城A區之土地 - A3地段

Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

Clay

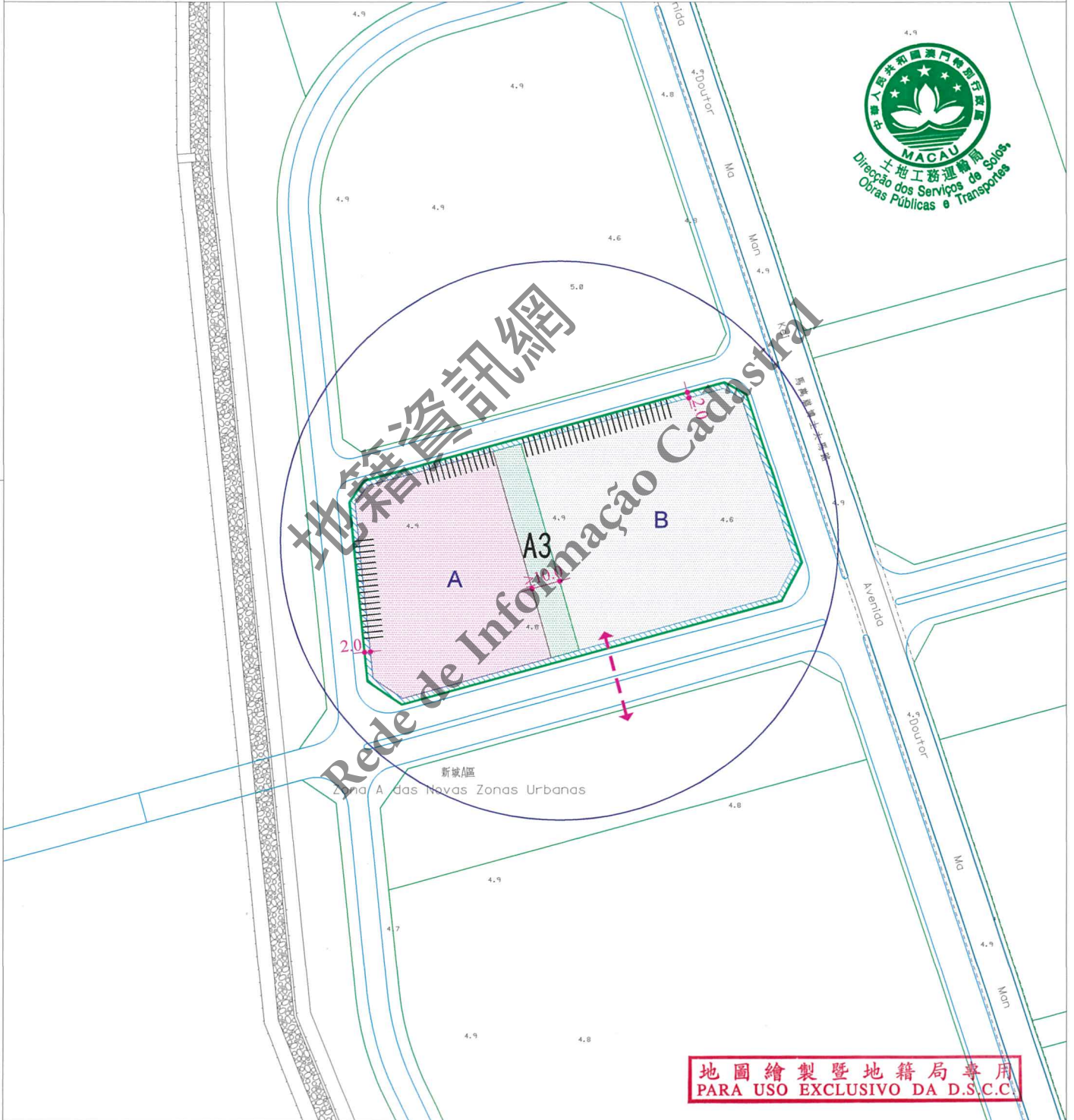
04/03/2021




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



- 圖例: LEGENDA:
-  街道準線 Alinhamento
 -  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
 -  計劃之公共街道 Via pública projectada



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2020A038

位置 LOCALIZAÇÃO 位於新城A區之土地 - A3地段

Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 / 03 2021

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:

- 居住: 公共房屋;
- 基礎設施: 電訊機樓 (RLU)。

Finalidade:

- Habitação: Habitação pública;
- Infra-Estruturas: Estágio de Linha Remota (RLU).

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
馬萬祺博士大馬路 (A 街)	26.0 米	不允許	960 平方米
南面之新開道路 (B 街)	22.0 米	不允許	1652 平方米
西面之新開道路 (C 街)	15.0 米	不允許	544 平方米
北面之新開道路 (D 街)	10.0 米	不允許	677 平方米

- A 街及 B 街之間的補償面積: 321 平方米。
- B 街及 C 街之間的補償面積: 248 平方米。
- C 街及 D 街之間的補償面積: 68 平方米。
- D 街及 A 街之間的補償面積: 106 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 Doutor Ma Man Kei (Rua A)	26,0 m	Não se admite	960 m ²
Nova via no Sul (Rua B)	22,0 m	Não se admite	1652 m ²
Nova via no Oeste (Rua C)	15,0 m	Não se admite	544 m ²
Nova via no Norte (Rua D)	10,0 m	Não se admite	677 m ²

- Bónus entre a Rua A e a Rua B: 321 m².
- Bónus entre a Rua B e a Rua C: 248 m².
- Bónus entre a Rua C e a Rua D: 68 m².
- Bónus entre a Rua D e a Rua A: 106 m².

樓宇最大許可高度 (包括天面上所有設施):

Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura):

地塊 A: 海拔 90.0 米;
Parcela A: 90,0m N.M.M.

地塊 B: 海拔 105.0 米。
Parcela B: 105,0m N.M.M.

最大許可地積比率: 6.5 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 6,5.

最大許可土地覆蓋率: 65%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 65%.

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



地籍資訊網
Rede de Informação Cadastral

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 2020A038

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於新城A區之土地 - A3地段

Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04 03 2021

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

“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.

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.

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

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,在提交工程計劃草案時,須一併提交“空氣流通”的評估報告供相關部門審核:

- 每座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。

Caso não possa respeitar uma das seguintes restrições, será necessário submeter o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos respectivos serviços públicos 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.

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 2020A038

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於新城A區之土地 - A3地段

Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

04/03/2021

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、天台及垂直綠化)不應少於地段面積的35%:

- 天台須作綠化處理,植物種植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 de arborização (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, o terraço e a arborização vertical) não deve ser inferior a 35% da área do lote:

- Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação 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.

電訊機樓(RLU)的建築面積不應少於400平方米。

A ABC para Estagio de Linha Remota (RLU) não deve ser inferior a 400 m².

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局、市政署的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT e IAM.

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及規劃研究。

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

圖例:

LEGENDA:



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.



地面及其以上空間用作公共行人活動區及緊急車輛通道用途,不得作任何形式的佔用,且應預留地面以下適當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 deve ter um espaço apropriado destinado a instalação de infra-estruturas pública, sendo constituída uma servidão pública.



公共行人天橋:

- 應在圖示位置的建築物內須預留足夠空間及面積作為公共行人天橋的附屬設施之用,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,該部份面積賦予公共地役權。

Passagem superior pública para peões:

- Devem-se reservar espaços e áreas suficientes destinados a equipamentos complementares à passagem superior pública para peões no edifício assinalado na planta, bem como instalar equipamentos de transportes verticais e construir uma entrada e saída para aceder às vias públicas ou ao espaço público aberto, sendo esta área para o efeito 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 2020A038

位置 LOCALIZAÇÃO 位於新城A區之土地 - A3地段
Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas - Lote A3

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT *Clay* 04/03/2021

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

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL



新城A區
Zona A dos N.Z.U.

地籍資訊網
Rede de Informação Cadastral

馬萬祺博士大馬路

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.

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

比例 Escala: 1 : 1000

4.9

4.7