

區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 88A005

土地工務運輸局
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

- 1 / JUL 2015

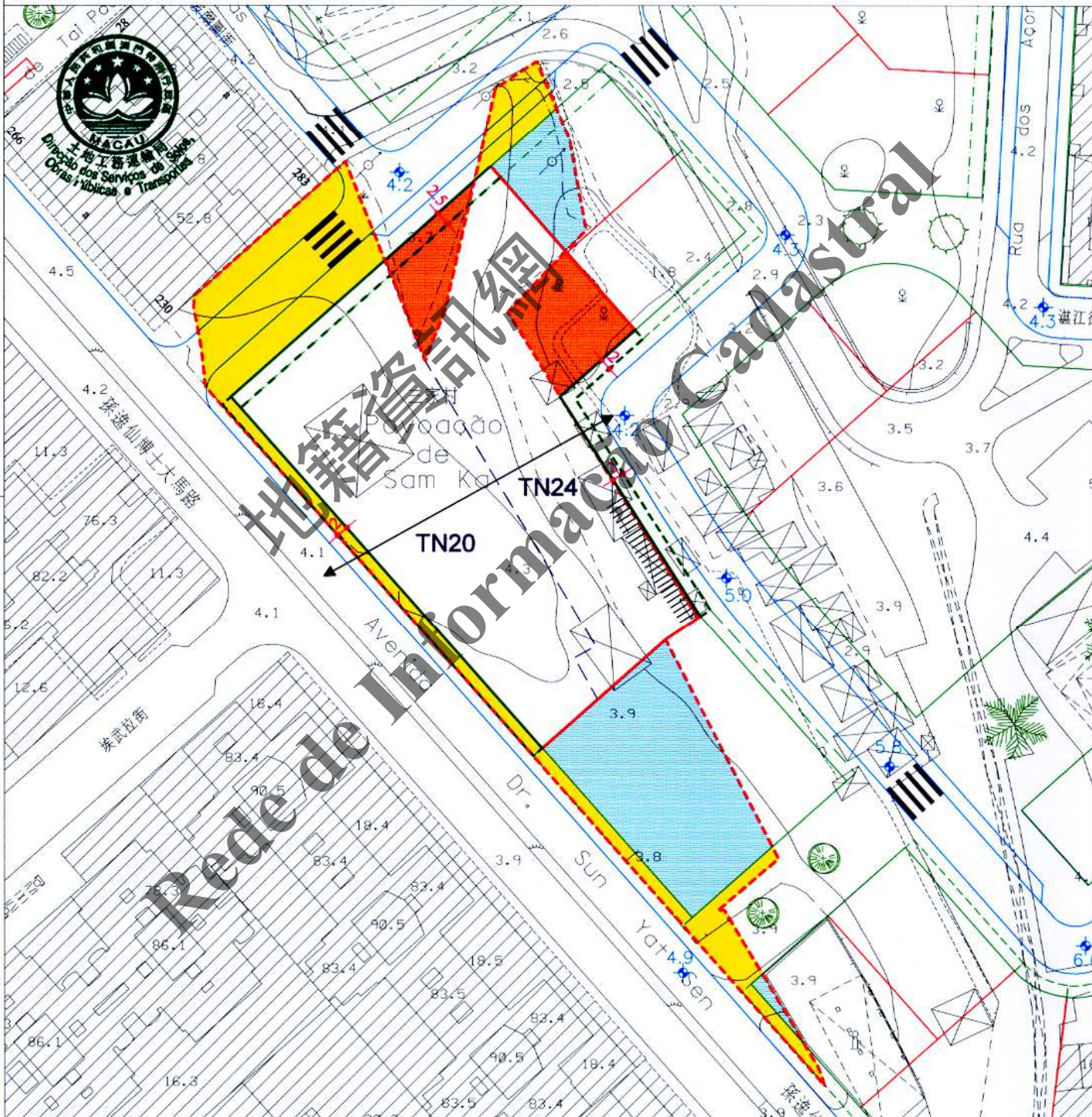
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

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



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

圖例:
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 許可之垂直佔用空間界線
Limite da área em ocupação vertical permitida

- 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
- 計劃之公共街道標高
Cota de nível da via pública projectada



區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 88A005

土地工務運輸局
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

Car

- 1/JUL 2015

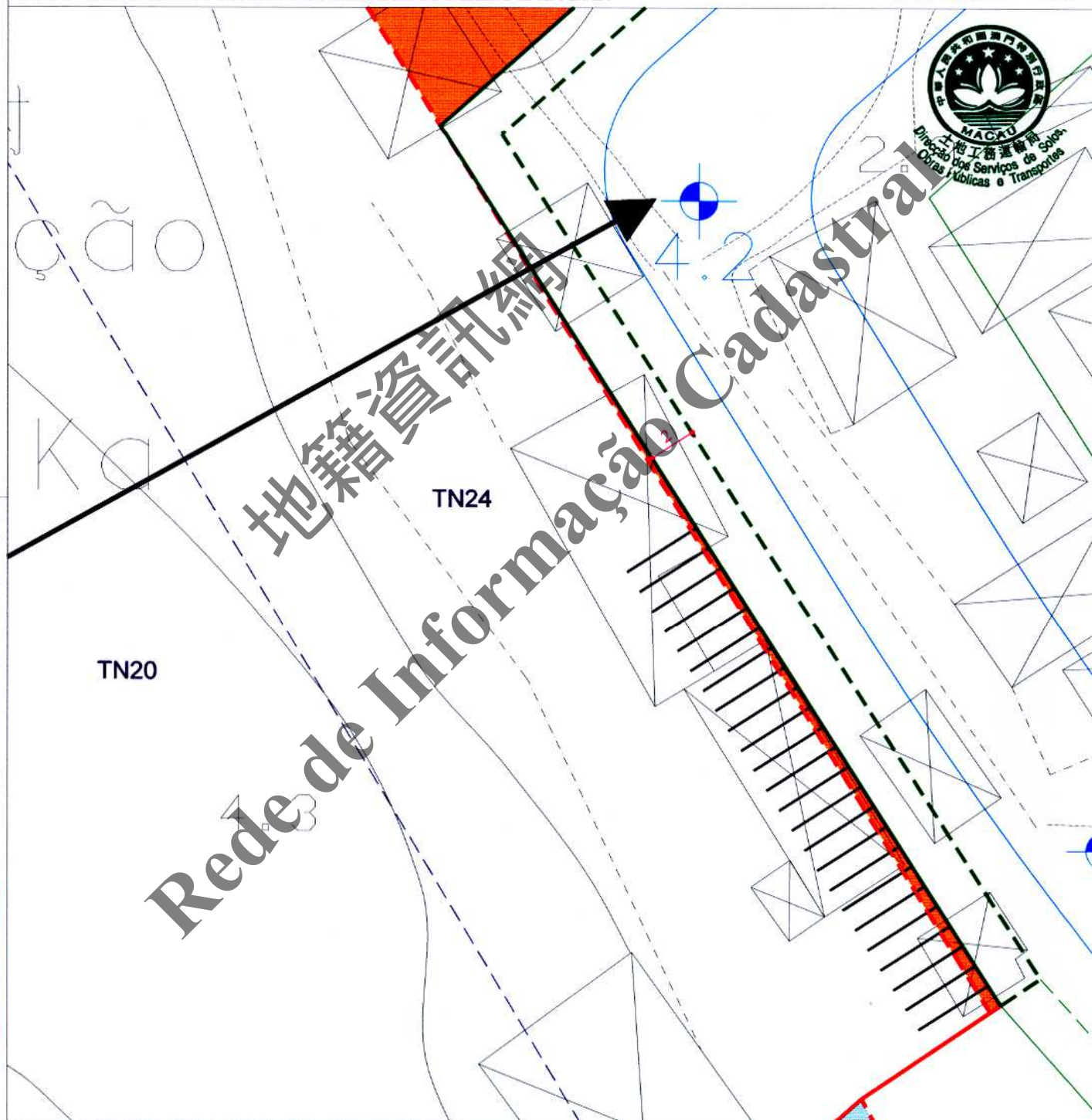
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

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 1:250



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

圖例:
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- - - 許可之垂直佔用空間界線 Limite da área em ocupação vertical permitida

- ||||| 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
- ◆ 計劃之公共街道標高 Cota de nível da via pública projectada



區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 88A005

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

- 1/ JUL 2015

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 3/7

此地段屬於氹仔北區都市化整治計劃
Este terreno insere-se na zona sujeita ao
Plano de Ordenamento Urbanístico - Zona Norte da Taipa



用途：非工業。

Finalidade : Não industrial .

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：

TN20 :

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
西北面新開道路 (A 街)	17.0 米	不允許	297 平方米
孫逸仙博士大馬路 (D 街)	22.0 米	圖例	876 平方米

A 街及 D 街之間的補償面積：94 平方米。

TN24 :

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
西北面新開道路 (A 街)	17.0 米	不允許	204 平方米
東北面新開道路 (B 街)	16.0 米	圖例	109 平方米
東南面新開道路 (C 街)	15.8 米	圖例	322 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 :

TN20 :

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Nova via situada no Noroeste (Rua A)	17,0 m	Não se admite	297 m ²
Avenida Dr. Sun Yat Sen (Rua D)	22,0 m	Legenda	876 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua D : 94 m²

TN24 :

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Nova via situada no Noroeste (Rua A)	17,0 m	Não se admite	204 m ²
Nova via situada no Nordeste (Rua B)	16,0 m	Legenda	109 m ²
Nova via situada no Sudeste (Rua C)	15,8 m	Legenda	322 m ²

樓宇最大許可高度：90.0 米。

Altura máxima permitida do edifício : 90,0m .

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


區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 88A005

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

 - 1/JUL 2015

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 4/7

最大許可地積比率：

TN20：

- 13 倍。(不包括地庫停車場的面積)。

TN24：

- 11 倍。(包括社會設施的面積，但不包括地庫停車場的面積)。

Índice de utilização do solo máximo permitido：

TN20：

- 13 . (não incluindo as áreas de estacionamento em cave.)

TN24：

- 11 . (incluindo as áreas de equipamento social, mas não incluindo as áreas de estacionamento em cave.)

最大許可土地覆蓋率：100%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido：100% .

“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 .

停車場出入口位置須聽取交通事務局的意見。

A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT .

裙樓最大許可高度：15.0 米。

Altura máxima permitida do pódio : 15,0 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，而露天部分必須作綠化設計，植物種植面積不應少於露天面積的50%。

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 das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área estinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta .



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

區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 88A005

位 置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

 - 1 JUL 2015

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 5/7

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).

建議移栽現存的樹木，但必須向“民政總署”請求協助。
Recomenda-se a transplantação das árvores existente, devendo para o efeito solicitar-se o apoio do TACM.

須按下列條件無償提供社會設施：

TN24 :

- 社會設施必須設置於裙樓；
- 社會設施的建築面積不應少於 2,500 平方米（不包括社會設施的車位）；
- 須配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口；
- 屬於社會設施使用的汽車車位，其數目須按第 42/89/m 號法令的規定計算；
- 用作自然採光通風之窗洞面積不應少於該樓層立面之面積的 30%；

Devem-se proporcionar gratuitamente equipamentos sociais de acordo com as seguintes condições :

TN24 :

- Os equipamentos sociais devem ser instalados no pódio ;
- A ABC para equipamentos sociais não deve ser inferior a 2.500 m² (exclui a ABC para lugares de estacionamento para veículos afectos à utilização de equipamentos sociais) ;
- Devem ser providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes directos à via pública ;
- O número de lugares de estacionamento para veículos afecto à utilização de equipamentos sociais deve ser calculado de acordo com as disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M .
- A área dos vãos para iluminação e ventilação naturais não deve ser inferior a 30% da área das fachadas deste piso .

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 .



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

區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 88A005

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

- 1/ JUL 2015

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 6/7

圖例:

LEGENDA:



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地；
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地；
A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado da RAEM.



為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



地面層須按圖示退縮形成公共行人道：
- 該公共行人道的地面及其以上之空間（最少淨高 3.5 米）設為公共地役，以便供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用；
- 須預留地面以下 1.5 米深的空間用作公用服務基礎設施用途，並賦予公共地役權。
É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada：
- Será constituída uma servidão pública ao nível do solo deste passeio público e no espaço acima do mesmo (com o pé-direto livre no mínimo de 3,5m), destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação；
- Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1,5m do subsolo destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo para o efeito constituída uma servidão pública.



通風廊道

Corredor de ventilação

倘若不能符合下列任可一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交“空氣流動”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。
- 按圖示的位置及方向預留通風廊道。

Caso não se 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 continua da fachada da torre : 70m .
- Corredor de ventilação previsto, cujo local e direcção devem obedecer às representações gráficas.



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

區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 88A005

土地工務運輸局
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地 (TN20 & TN24)

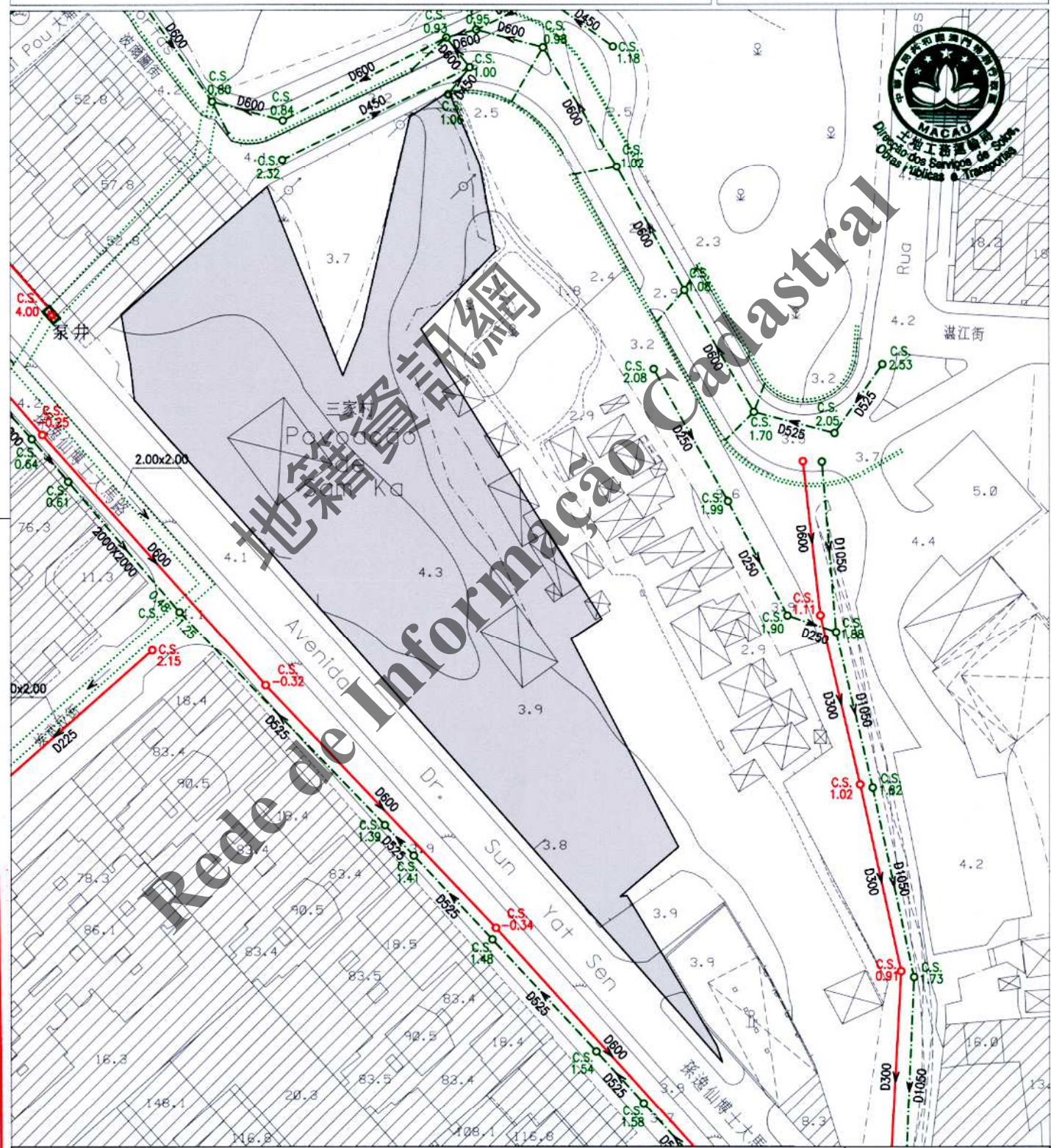
Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen (TN20 & TN24)

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

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT  - 1 JUL 2015

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 717



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 DOMESTICO		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