

區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號

89A075

PROCESSO N.º

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近西安街，廣東大馬路，汕頭街及永誠街之土地
(氹仔新城市中心 - BT7 地段)

Terreno junto à Rua de Sai On, Avenida de Kwong Tung, Rua de San Tau e
Rua de Viseu (Baixa da Taipa - Lote BT7)

土地工務局局長

DIRECTOR DA DSSCU

01/12/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/5

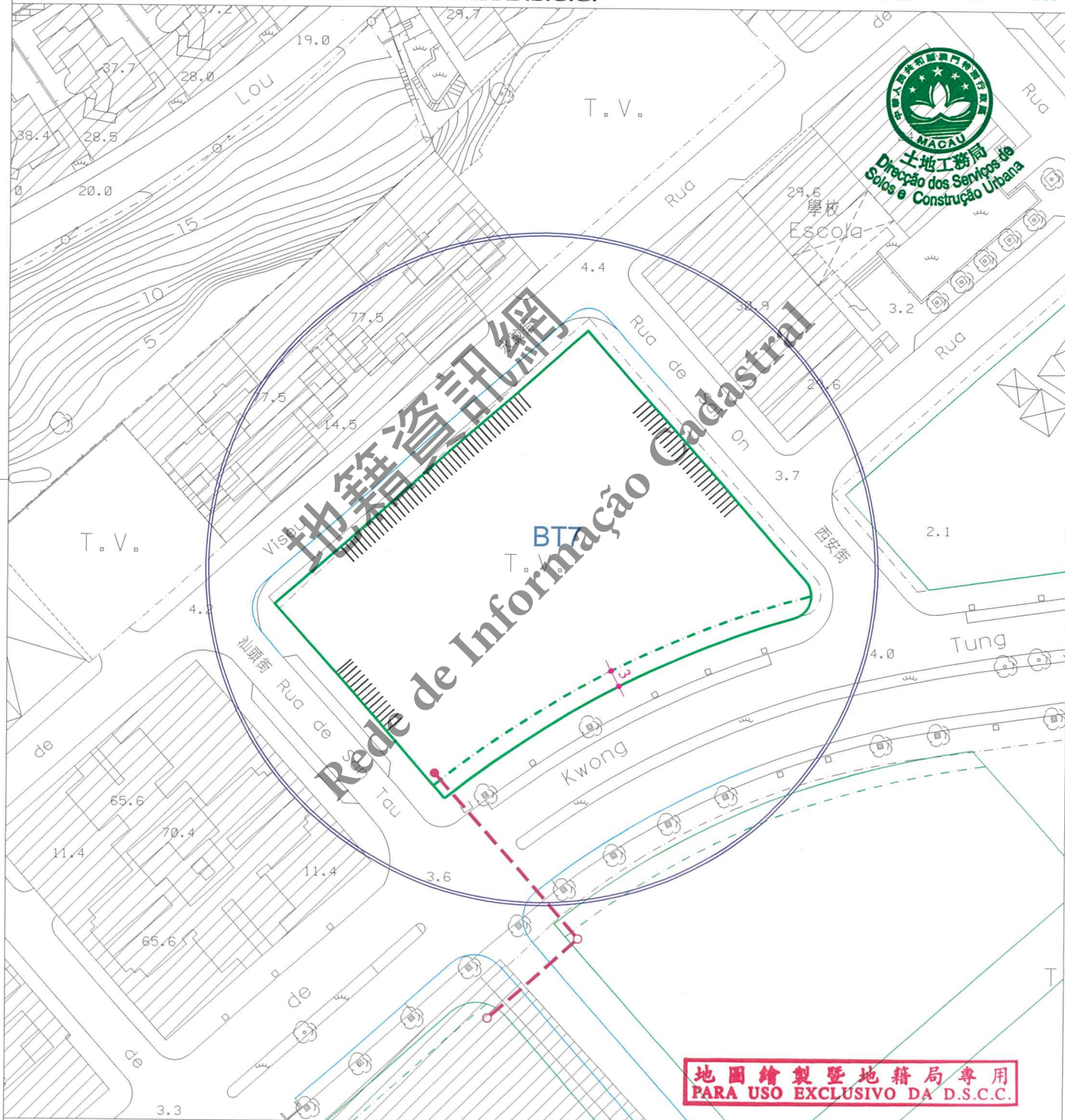
土地工務局
DSSCU

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

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

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

計劃之公共街道 Via pública projectada



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

氹仔 Taipa

檔案編號

PROCESSO N.º

89A075

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近西安街，廣東大馬路，汕頭街及永誠街之土地
(氹仔新城市中心 - BT7 地段)

Terreno junto à Rua de Sai On, Avenida de Kwong Tung, Rua de San Tau e Rua de Viseu (Baixa da Taipa - Lote BT7)

土地工務局局長

DIRECTOR DA DSSCU

01/12/2022

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/5

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

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

用途：H2類居住用地。

Finalidade: Solos de uso habitacional H2.

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
廣東大馬路 (A 街)	29.0 米	不允許	1011 平方米
汕頭街 (B 街)	17.0 米	不允許	383 平方米
永誠街 (C 街)	13.5 米	不允許	491 平方米
西安街 (D 街)	13.6 米	不允許	414 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：124 平方米。			
B 街及 C 街之間的補償面積：58 平方米。			
C 街及 D 街之間的補償面積：46 平方米。			
D 街及 A 街之間的補償面積：254 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 de Kwong Tung (Rua "A")	29,0 m	Não se admite	1011 m ²
Rua de San Tau (Rua "B")	17,0 m	Não se admite	383 m ²
Rua de Viseu (Rua "C")	13,5 m	Não se admite	491 m ²
Rua de Sai On (Rua "D")	13,6 m	Não se admite	414 m ²
Bónus entre a Rua "A" e a Rua "B": 124 m ²			
Bónus entre a Rua "B" e a Rua "C": 58 m ²			
Bónus entre a Rua "C" e a Rua "D": 46 m ²			
Bónus entre a Rua "D" e a Rua "A": 254 m ²			

樓宇最大許可高度：90.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 90,0m.

最大許可地積比率：10 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 10.

最大許可覆蓋率：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.

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.



區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º

89A075

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近西安街，廣東大馬路，汕頭街及永誠街之土地
(氹仔新城市中心-BT7地段)

Terreno junto à Rua de Sai On, Avenida de Kwong Tung, Rua de San Tau e
Rua de Viseu (Baixa da Taipa - Lote BT7)

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

01 12 2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

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 destinar-se a comunicações verticais, deve ainda 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, 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：

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:

- 塔樓之間的距離不少於塔樓高度之1/6。
- O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- 塔樓立面最大連續寬度：70米。
- Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.

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).

植物種植面積（包括裙樓頂層、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%。

A área destinada a plantação (incluindo 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:

- A laje de cobertura deve ser destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar e a sua área não deve ser inferior a 30% da área descoberta;
- O piso ao nível da cobertura do pódio deve ser destinada a tratamento paisagístico e a área de plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

須保留地段內現存樹木，但當不可能在原位保留時，必須請求市政署協助將該等樹木移栽在地段範圍內的其他地方。

Deve-se manter as árvores existentes, no entanto, caso tal não seja possível, os mesmos devem ser transplantados para outro local dentro do terreno em causa, devendo para o efeito solicitar apoio do IAM.

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

89A075

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近西安街，廣東大馬路，汕頭街及永誠街之土地
(氹仔新城市中心-BT7地段)

Terreno junto à Rua de Sai On, Avenida de Kwong Tung, Rua de San Tau e
Rua de Viseu (Baixa da Taipa - Lote BT7)

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

01/12/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

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

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署及環境保護局的意見。

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

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。

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



圖例：

LEGENDAS:



地面層須按圖示退縮形成公共行人道；

É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada:

- 該地面設為公共地役，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。
- É constituída uma servidão pública ao nível do solo para permitir a livre circulação de pessoas e bens, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação.

- 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。

- Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1.5 m do subsolo destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo para o efeito constituída uma servidão pública.



公共行人天橋。

Passagem superior pública para peões.

以下設施賦予公共地役權，供行人自由通行，不能設置任何限制，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。

土地承批人須負責設計、騰空及建造，有關計劃須先經本局審批：

É constituída uma servidão pública para os equipamentos abaixo indicados, a fim de permitir a livre circulação de pessoas, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva. Cabe ao concessionário promover à elaboração do projecto de concepção, assim como à desocupação do terreno e à construção do equipamento abaixo, devendo o respectivo projecto ser submetido previamente à apreciação e aprovação da DSSCU:

- 通往公共行人天橋的通道，包括附設自動扶手電梯及升降機的公共樓梯，及預留公共行人天橋承托構件。

Acesso à passagem superior para peões pública, incluindo as escadas públicas equipadas com escadas mecânicas e elevadores e os componentes de suporte para a passagem superior para peões pública.

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

89A075

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近西安街，廣東大馬路，汕頭街及永誠街之土地
(氹仔新城市中心-BT7地段)

Terreno junto à Rua de Sai On, Avenida de Kwong Tung, Rua de San Tau e
Rua de Viseu (Baixa da Taipa - Lote BT7)

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

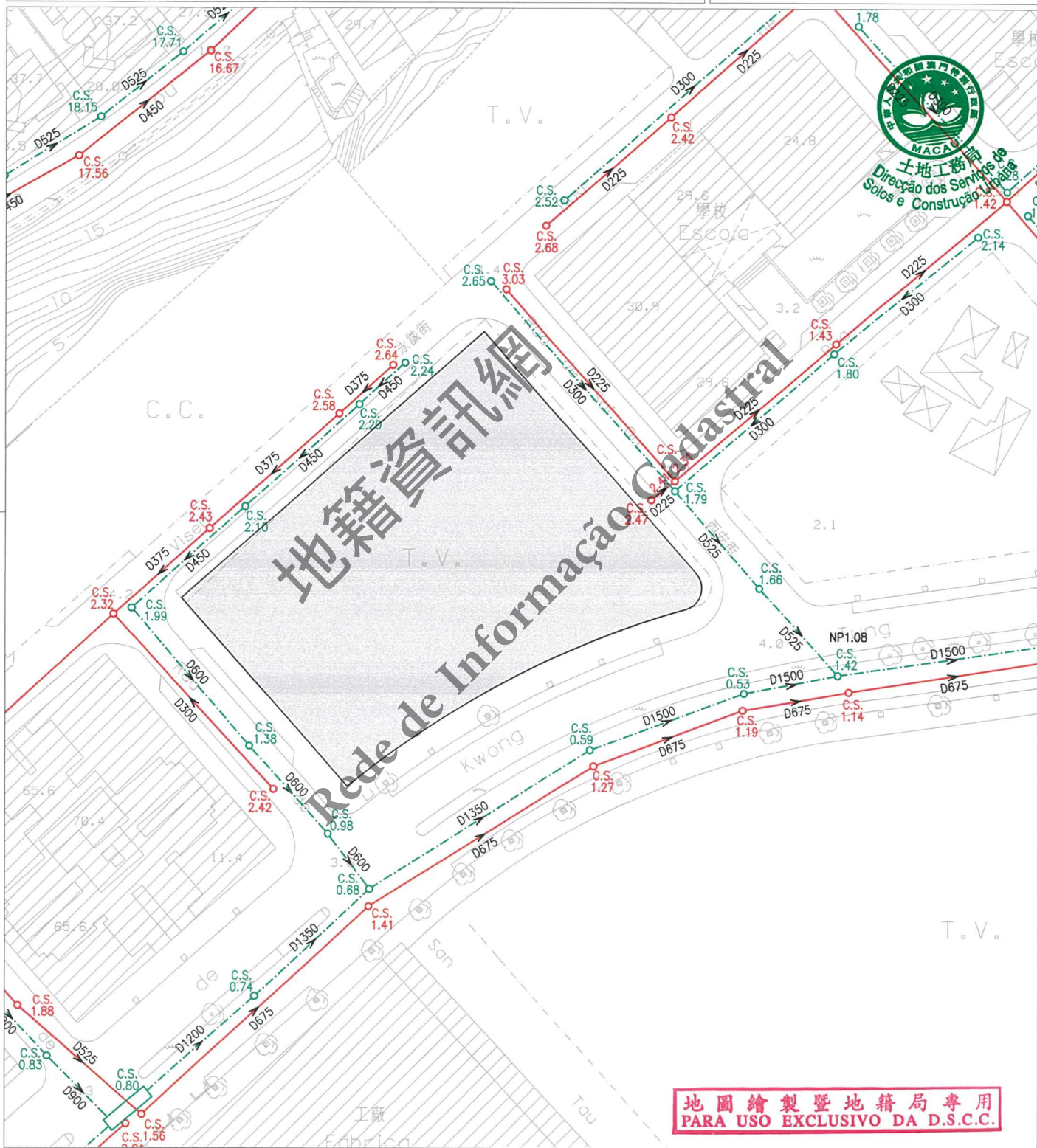
01/12/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013



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