

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 91A176

土地工務運輸局 DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路 831 號，美麗街 28-30A 號及水坑尾街 25-37 號

Avenida da Praia Grande n.º 831, Rua Formosa n.ºs 28-30A e Rua do Campo n.ºs 25-37

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

Handwritten signature

16 MAY 2018

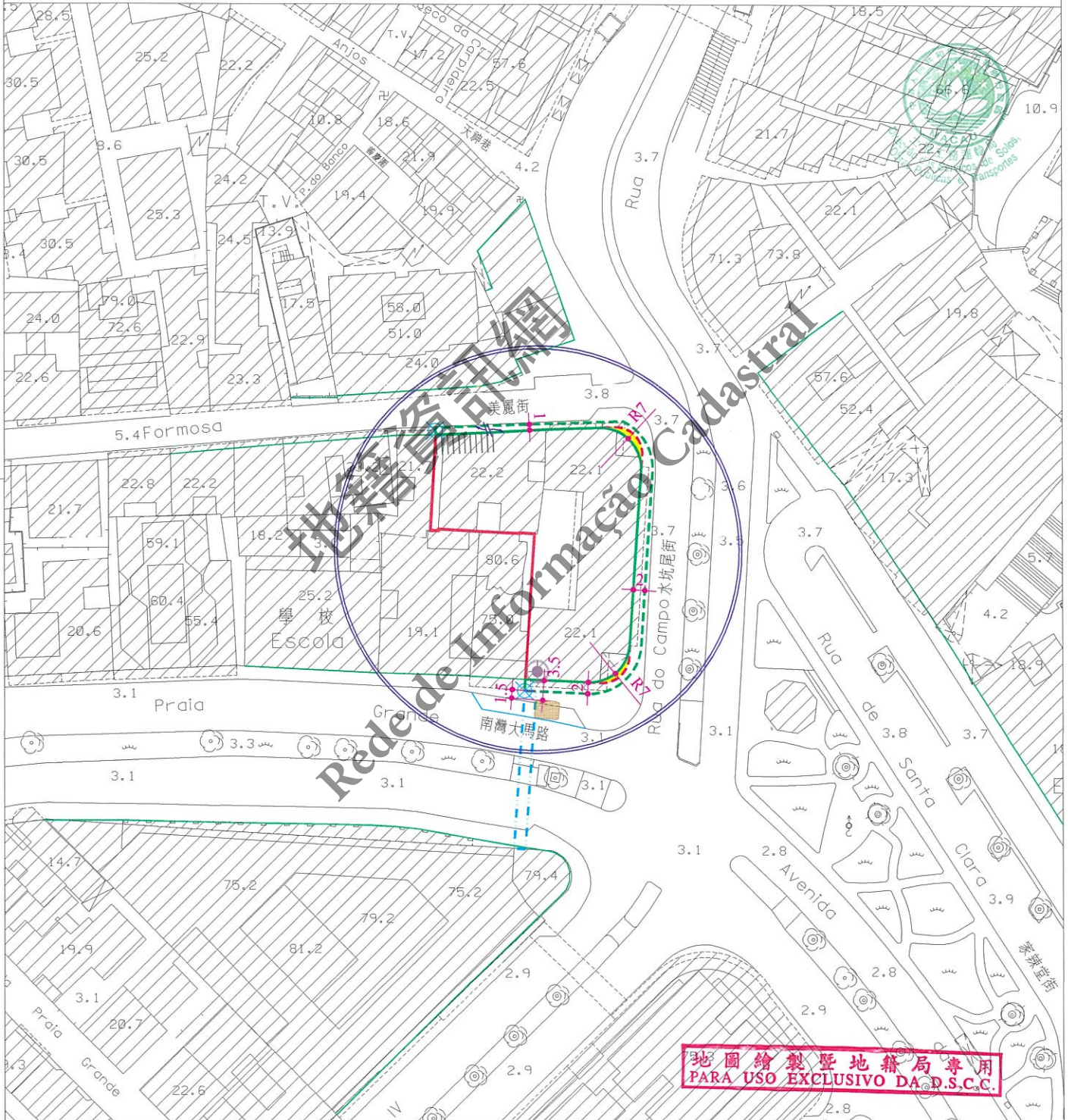
未有詳細規劃地區的規劃條件圖 PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律 Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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
 - 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
 - 參考點 Ponto de referência
 - 平行 Paralelo



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 91A176

位 置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路 831 號，美麗街 28-30A 號及水坑尾街 25-37 號

Avenida da Praia Grande n.º 831, Rua Formosa n.ºs 28-30A e Rua do Campo n.ºs 25-37

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

16 MAY 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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

根據 2008 年 4 月 11 日第 83/2008 號行政長官批示，
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
Este terreno insere-se na zona de imediações do Farol da Guia aprovadas por
despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008



用途：非工業。

Finalidade: Não industrial.

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
南灣大馬路 (A 街)	30.0 米	圖例	243 平方米
水坑尾街 (B 街)	22.2 米	圖例	457 平方米
美麗街 (C 街)	11.4 米	圖例	208 平方米
A 街及 B 街之間的補償面積：214 平方米。			
B 街及 C 街之間的補償面積：205 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 da Praia Grande (Rua A)	30,0 m	Legenda	243 m ²
Rua do Campo (Rua B)	22,2 m	Legenda	457 m ²
Rua Formosa (Rua C)	11,4 m	Legenda	208 m ²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 214 m ²			
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 205 m ²			

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.

樓宇最大許可高度：海拔 75.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 75,0 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：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

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 91A176

位置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路 831 號，美麗街 28-30A 號及水坑尾街 25-37 號

Avenida da Praia Grande n.º 831, Rua Formosa n.ºs 28-30A e Rua do Campo n.ºs 25-37

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

16 MAY 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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



“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.

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 destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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).

各階段的建築計劃須聽取文化局的意見。

Deverá ser ouvido o parecer do IC em todas as fases do projecto.

建築物的外觀須與周邊被評定的場所協調。

O aspecto exterior do edifício deve estar em harmonia com o sítio classificado ao redor.

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 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 91A176

位置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路 831 號，美麗街 28-30A 號及水坑尾街 25-37 號

Avenida da Praia Grande n.º 831, Rua Formosa n.ºs 28-30A e Rua do Campo n.ºs 25-37

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

16 MAY 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

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



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.



- 在地段範圍內面向南灣大馬路的一邊，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，且該部分面積須無償交予政府用作公共用途；

Na zona confinante com Avenida da Praia Grande deve reservar espaços e áreas suficientes dentro do edifício destinados a equipamentos complementares da passagem superior para peões, e gratuitamente, cedidos à raem para uso público;

- 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 providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes e directos à via pública.



公共行人天橋，橫跨南灣大馬路並連接中華廣場。

A passagem superior pública para peões atravessa a Avenida da Praia Grande e faz a ligação ao Edifício China Plaza.



升降機。

Elevador.

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 91A176

位置 LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路 831 號，美麗街 28-30A 號及水坑尾街 25-37 號

Avenida da Praia Grande n.º 831, Rua Formosa n.ºs 28-30A e Rua do Campo n.ºs 25-37

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT



16 MAY 2018

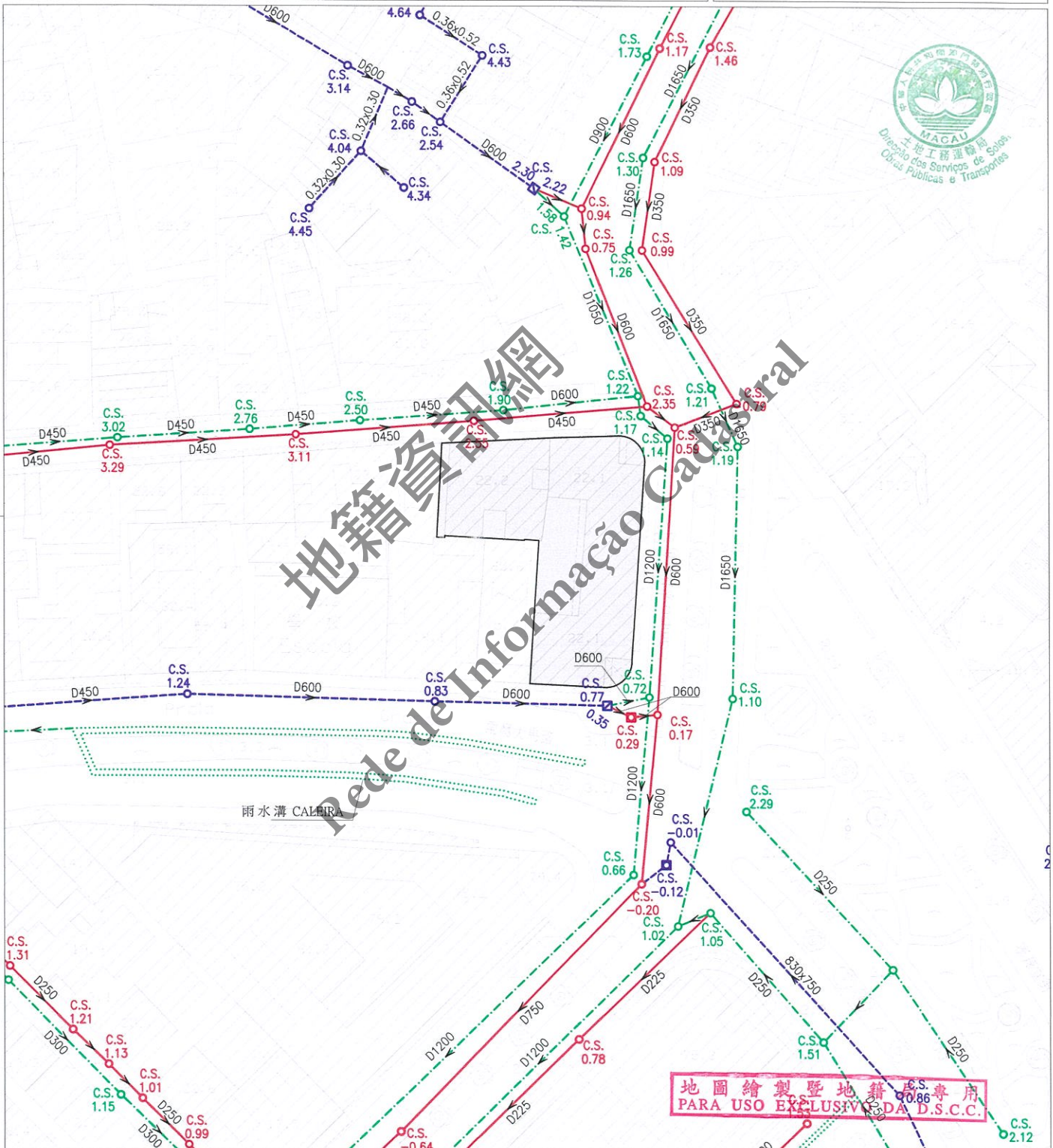
土地工務運輸局 DSSOPT

Laub

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 5/5



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 1 : 1000
Escala

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