

19 10 / 2023

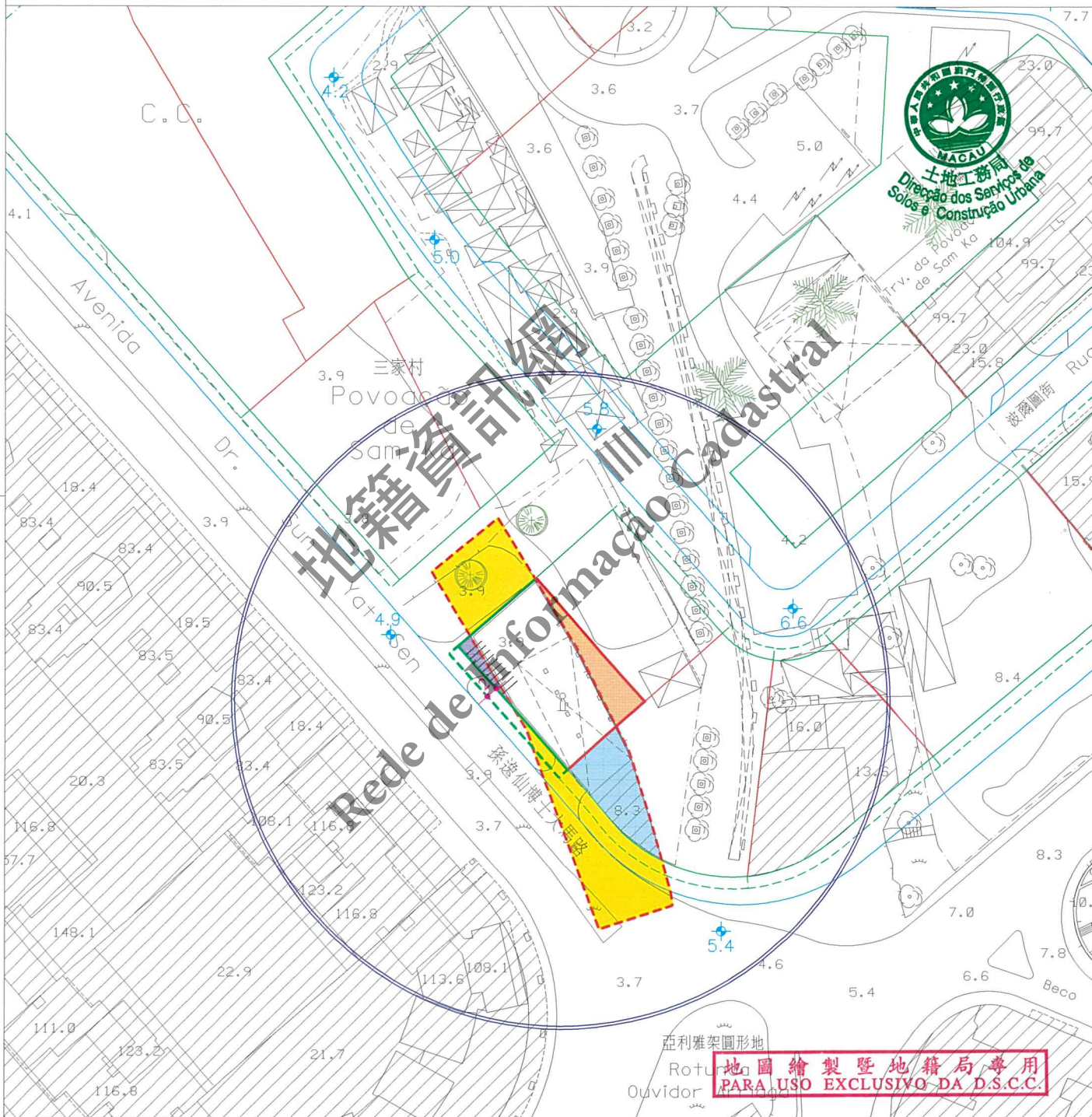
未有詳細規劃地區的規劃條件圖  
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE  
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律  
Lei n.º12/2013

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

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
- - - 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 de 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

91A276

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen

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

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/6

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: H2類居住用地 / C1類商業用地 / C2類商業用地 / TD1類旅遊娛樂用地。

Finalidade: Solos de uso habitacional H2/Solos de uso comercial C1/Solos de uso comercial C2/Solos de uso turístico e de diversões TD1.

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
孫逸仙博士大馬路 (A街)	22.0米	圖例	308平方米
西北面新開道路 (B街)	15.0米	不允許	131平方米
A街及B街之間的補償面積: 83平方米			

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da ocupação vertical, as larguras das vias e as áreas de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Avenida Dr. Sun Yat Sen (Rua A)	22,0 m	Legenda	308 m <sup>2</sup>
Nova via situada no Noroeste (Rua B)	15,0 m	Não se admite	131 m <sup>2</sup>
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 83 m <sup>2</sup>			

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: 11.5倍 (不包括地庫停車場的面積)。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 11,5 (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.

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.

車輛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米。

Altura máxima permitida do pódio: 15m.

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 91A276

位置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen

土地工務局  
DSSCU

P

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

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

19 10 2023

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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 da torre pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, um clube. quanto à parte descoberta, deve ter uma concepção paisagística, cuja área de implantação 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).

申請人應進行土地周圍區域的道路及基礎設施工程，有關計劃須先經本局審批。

O requerente deve proceder à execução de obras rodoviárias e de infra-estruturas da zona envolvente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.

當遞交工程計劃草案時，須一併提交本地段之土地潛在污染評估報告，供環境保護局審核。

Deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação de potencial poluição do solo deste terreno, na fase de anteprojecto, para apreciação da 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 de legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

圖例：

LEGENDA :



此部份土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.



為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入國有私產土地。

A fim de obedecer às exigências da reorganização do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado do Estado.



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 reorganização do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



此地塊為物業登記編號14023的一部分（即屬TN20地段的一部分），須待歸入澳門特別行政區私產後，申請人才可申請與本地段（TN26地段）合併發展。

Parcela pertencente a uma parte do terreno sob o n.º z p 14023 descrito na CRP (ou seja, pertencente a uma parte do lote TN20), o requerente pode solicitá-la para efeitos de aproveitamento em conjunto com o lote em causa (lote TN26) após a sua integração no domínio privado da RAEM.

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

氹仔 Taipa

檔案編號

PROCESSO N.º 91A276

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen

土地工務局  
D S S C U

P

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土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

19 10 /2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

## 酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS  
DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 1 - 酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區。  
A obrigatoriedade de reserva de áreas de estacionamento em estabelecimentos de hotelaria e nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição é independente da classe de altura dos edifícios a tal fim destinados ou em que os referidos estabelecimentos se localizam.
- 2 - 樓宇級別第II組之3星級及以上酒店，應該設有旅遊車及計程車候客車位及上落客區，其最小尺寸為：  
旅遊車：3.5米 x 12米 / 計程車：3.5米 x 5米及需符合以下要求：
- 該等場所之公共車輛停泊及上落客區應設於其地段地界範圍以內。
  - 房間數量為50個或以上應設有最少1個旅遊車及1個計程車候客車位及上落客區。
  - 每增加200個或以上酒店房間應多設1個旅遊車及1個計程車候客車位。
  - 每增加400個或以上酒店房間應多設1個可容納旅遊車及1個計程車之上落客區。
- 如下表：



酒店房間總數	旅遊車候客車位	計程車候客車位	旅遊車上落客區	計程車上落客區
50 - 199	1	1	1	1
200 - 399	2	2	1	1
400 - 599	3	3	2	2
600 - 799	4	4	2	2
800 - 999	5		3	3

\* 備註：倘有例外情況及有適當理由解釋下，上述表內所規定的車位數目可以減少。

Nas edificações do grupo de utilização II, de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões mínimas de 3,5m x 12,0m para autocarros de turismo e de 3,5m x 5,0m para taxis, e cumprir cumulativamente com as seguintes características :

- Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
- Com 50 ou mais quartos, devem ser previstos no mínimo de um lugar parque de veículos automoveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc ) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros .
- Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
- Por cada 400 quartos ou fracção a mais deve a zona de tomada e largada ser ampliada para a recepção de mais uma viatura quer para autocarro quer para táxi .

Exemplo :

Nº total do quarto	Lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turismo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turismo	Zona de tomada e largada de passageiros para taxis
50 - 199	1	1	1	1
200 - 399	2	2	1	1
400 - 599	3	3	2	2
600 - 799	4	4	2	2
800 - 999	5	5	3	3

\* Nota : Em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser reduzido .

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 91A276

位置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen

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

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

19/10/2023

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

### 酒店業場所及娛樂場所之停車位數量計算指引

#### ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DA INDÚSTRIA HOTELEIRA E ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 3 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所應每2000平方米建築面積設置1個旅遊車停車位(3.5米x8米)或每1000平方米建築面積設置1個小型旅遊車停車位。  
Nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição deve ser previsto um lugar para autocarro por 2000m<sup>2</sup> de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m<sup>2</sup> de ABC.
- 4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務局作決定)  
Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos. (A determinar pela DSSCU)
- 5 - 酒店用途部份輕型汽車停車位需按法例42/89/M以建築面積(ABC)而非樓面面積(ABP)計算。  
Nas zonas destinadas ou não a quarto, o número de lugares parque deve ser o previsto no D.L. n.º 42/89/m, considerando ABC e não ABP.
- 6 - 為著明確上述法例車位計算方法,其面積計算如下:
  - a) 設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積不包括走廊、樓梯、大堂、服務區及隔火層。
  - b) 非設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積包括商業、寫字樓或健身會所(包括有蓋或無蓋面積及泳池及其輔助設施),但不包括走廊、樓梯、隔火層、逃生區、貨倉、儲物室及垃圾房。  
Para clarificar o cálculo de lugares parque previsto no D.L. n.º 42/89/m deve observar o seguinte:
    - a) Zonas destinadas a quarto: 1 lugar / 1000m<sup>2</sup> de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de refúgio.
    - b) Zonas não destinadas a quarto: 1 lugar / 100m<sup>2</sup> de ABC para as zonas destinadas efectivamente a comércio ou escritório ou health clube (em recintos cobertos e descobertos incluindo piscinas respectivas áreas de apoio), excluindo corredores escadas, áreas de refúgio, de evacuação, armazém, arrecadação e caixa forte.
- 7 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所每200平方米建築面積設置1個輕型汽車位。  
Zonas destinadas a casino, entretenimento, salas de conferência, de exposição e similares: 1 lugar / 200m<sup>2</sup> de áreas bruta de construção.



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 91A276

土地工務局 DSSCU

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地

Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen

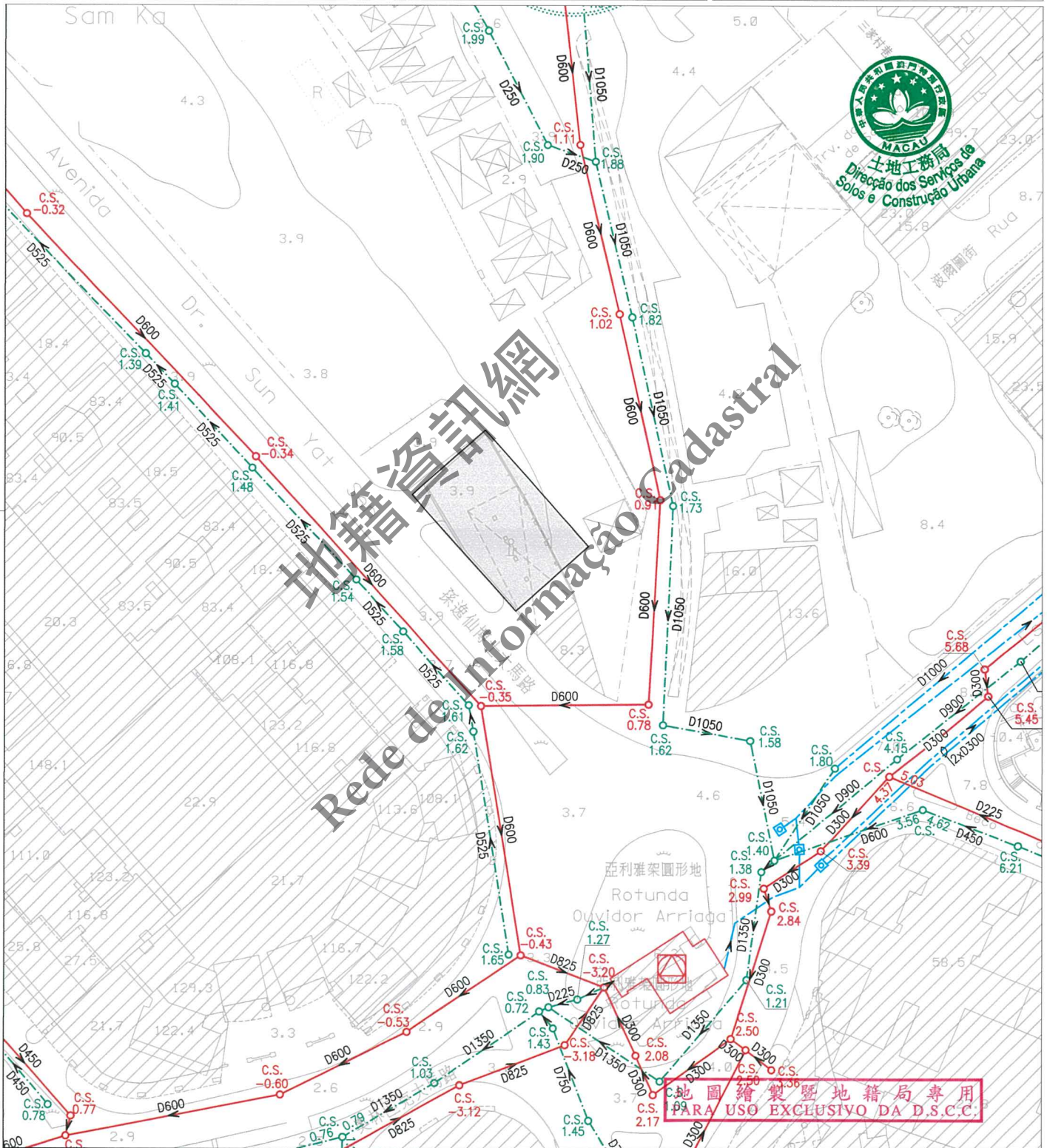
土地工務局局長 DIRECTOR DA DSSCU

19/10/2023

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6



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 COLLECTOR UNITÁRIO	雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL	泵房 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	家庭下水道 COLLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA	漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE	沙井 CAIXA DE VISITA
				C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA
	雨水下水道 COLLECTOR PLUVIAL	放流管 EMISSARIO	分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	