

區域 ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號 PROCESSO N.º 94A030

土地工務運輸局  
DSSOPT

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11 及 TN15b 之地段)

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  
DIRECTOR DA DSSOPT

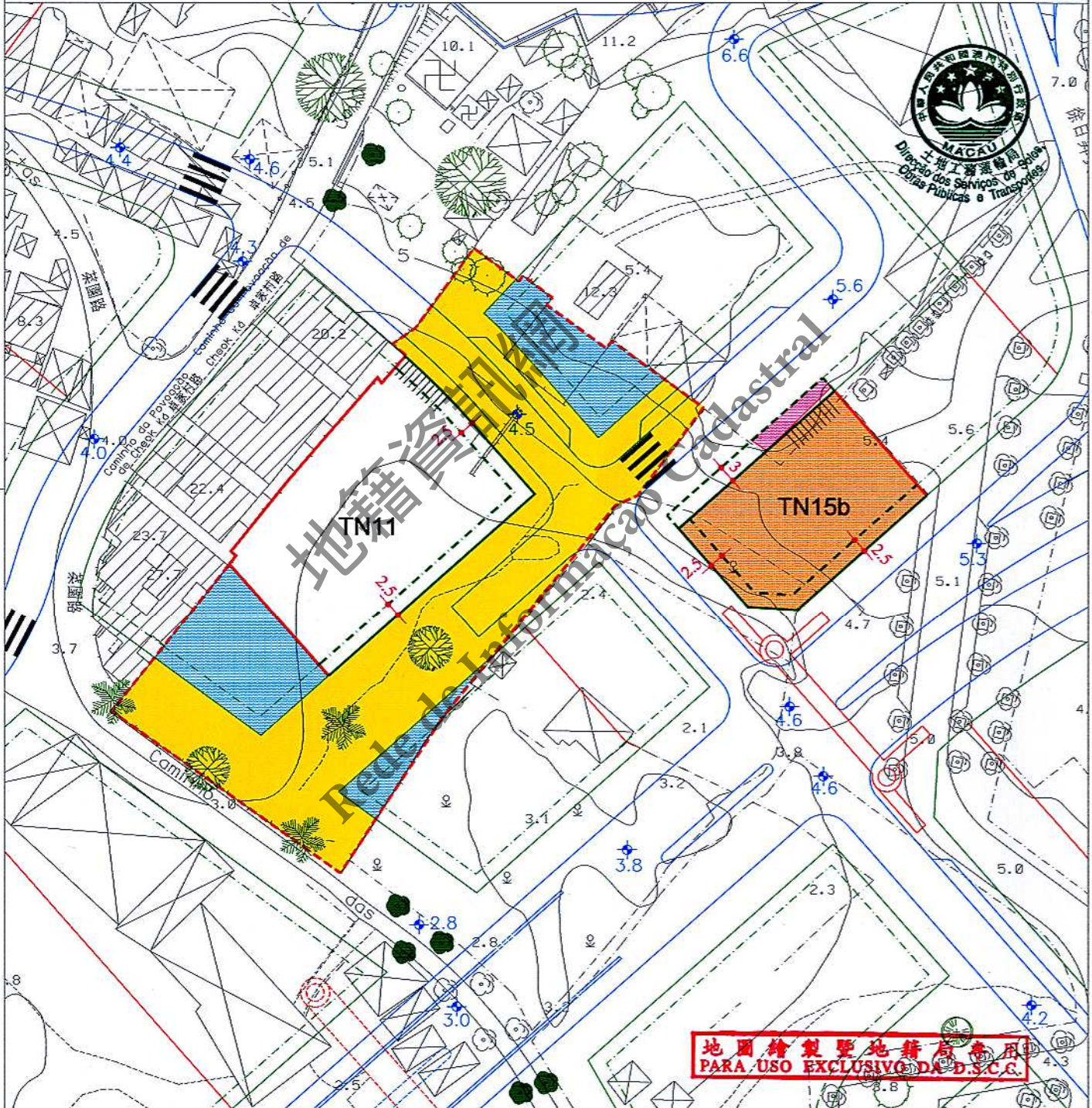
*[Signature]* 27 MAY 2016

第 12/2013 號法律  
Lei n.º 12/2013

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

基本圖由地籍局繪製暨地籍局提供  
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 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 94A030

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11 及 TN15b 之地段)

Terrenos junto ao Caminho das Hortas (Lotes TN11 e TN15b)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

27 MAY 2016

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.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: 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 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:

TN11:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
東南面之新開道路 (A街)	16.0 米	不允許	376 平方米
東北面之新開道路 (B街)	14.5 米	不允許	238 平方米
A街及B街之間的補償面積: 58 平方米。			

TN15b:

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
東南面之新開道路 (A街)	34.7 米	不允許	512 平方米
西南面之新開道路 (B街)	13.4 米	不允許	176 平方米
西北面之新開道路 (C街)	20.7 米	圖例	367 平方米
A街及B街之間的補償面積: 170 平方米。 B街及C街之間的補償面積: 72 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:

TN11:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Rua Nova via situada no Sudeste (Rua A)	16,0 m	Não se admite	376 m <sup>2</sup>
Rua Nova via situada no Nordeste (Rua B)	14,5 m	Não se admite	238 m <sup>2</sup>
Bónus entre a Rua A e a Rua B : 58 m <sup>2</sup> .			

TN15b:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Rua Nova via situada no Sudeste (Rua A)	34,7 m	Não se admite	512 m <sup>2</sup>
Rua Nova via situada no Sudoeste (Rua B)	13,4 m	Não se admite	176 m <sup>2</sup>
Rua Nova via situada no Noroeste (Rua C)	20,7 m	Legenda	367 m <sup>2</sup>
Bónus entre a Rua A e a Rua B : 170 m <sup>2</sup> . Bónus entre a Rua B e a Rua C : 72 m <sup>2</sup> .			

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 94A030

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11 及 TN15b 之地段)

Terrenos junto ao Caminho das Hortas (Lotes TN11 e TN15b)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

27 MAY 2016

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

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

樓宇最大許可高度：90.0 米。

Altura máxima permitida do edifício : 90,0m .

最大許可之建築地積比率 (包括社會設施的面積，但不包括地庫停車場的面積)：

TN11 : 12.5 倍。

TN15b : 13.0 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido (incluindo as áreas de equipamento social, mas não incluindo as áreas de estacionamento em cave.) :

TN11 : 12,5 .

TN15b : 13,0 .

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 motocicletas não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros .

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 : 15 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 .

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 氹仔 Taipa

檔案編號  
PROCESSO N.º 94A030

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11及TN15b之地段)

Terrenos junto ao Caminho das Hortas (Lotes TN11 e TN15b)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

27 MAY 2016

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.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

須按下列條件無償提供社會設施：

- 社會設施必須設置於裙樓；
- TN11：社會設施的建築面積不應少於2,824平方米（不包括社會設施的車位）；
- TN15b：社會設施的建築面積不應少於2,484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；
- 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：

- Os equipamentos sociais devem ser instalados no pódio；
- TN11：A ABC para equipamentos sociais não deve ser inferior a 2.824m<sup>2</sup> (exclui a ABC para lugares de estacionamento para veículos afectos à utilização de equipamentos sociais)；
- TN15b：A ABC para equipamentos sociais não deve ser inferior a 2.484m<sup>2</sup> (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；
- A área dos vãos para iluminação e ventilação naturais não deve ser inferior a 30% da área das fachadas deste piso。

須按下列條件無償提供公共停車位，並須交予澳門特別行政區：

- TN11：公共停車位的建築面積不應少於490平方米；
- TN15b：公共停車位的建築面積不應少於455平方米。

Deve-se proporcionar gratuitamente lugares de estacionamento público para ser integrado na RAEM conforme as seguintes condições：

- TN11：A ABC para os lugares de estacionamento público não deve ser inferior a 490m<sup>2</sup>；
- TN15b：A ABC para os lugares de estacionamento público não deve ser inferior a 455m<sup>2</sup>。

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 94A030

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11 及 TN15b 之地段)

Terrenos junto ao Caminho das Hortas ( Lotes TN11 e TN15b )

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

27 MAY 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

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

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.



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



本地段的垂直佔用空間須待圖示的地塊被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地後，才可進行。  
É permitido apenas a área em ocupação do lote após a parcela de terreno indicada na planta ser desocupação e integração no domínio público da RAEM.



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-direito 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 .



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 94A030

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地 (TN11及TN15b之地段)

Terrenos junto ao Caminho das Hortas (Lotes TN11 e TN15b)

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

*[Handwritten Signature]*

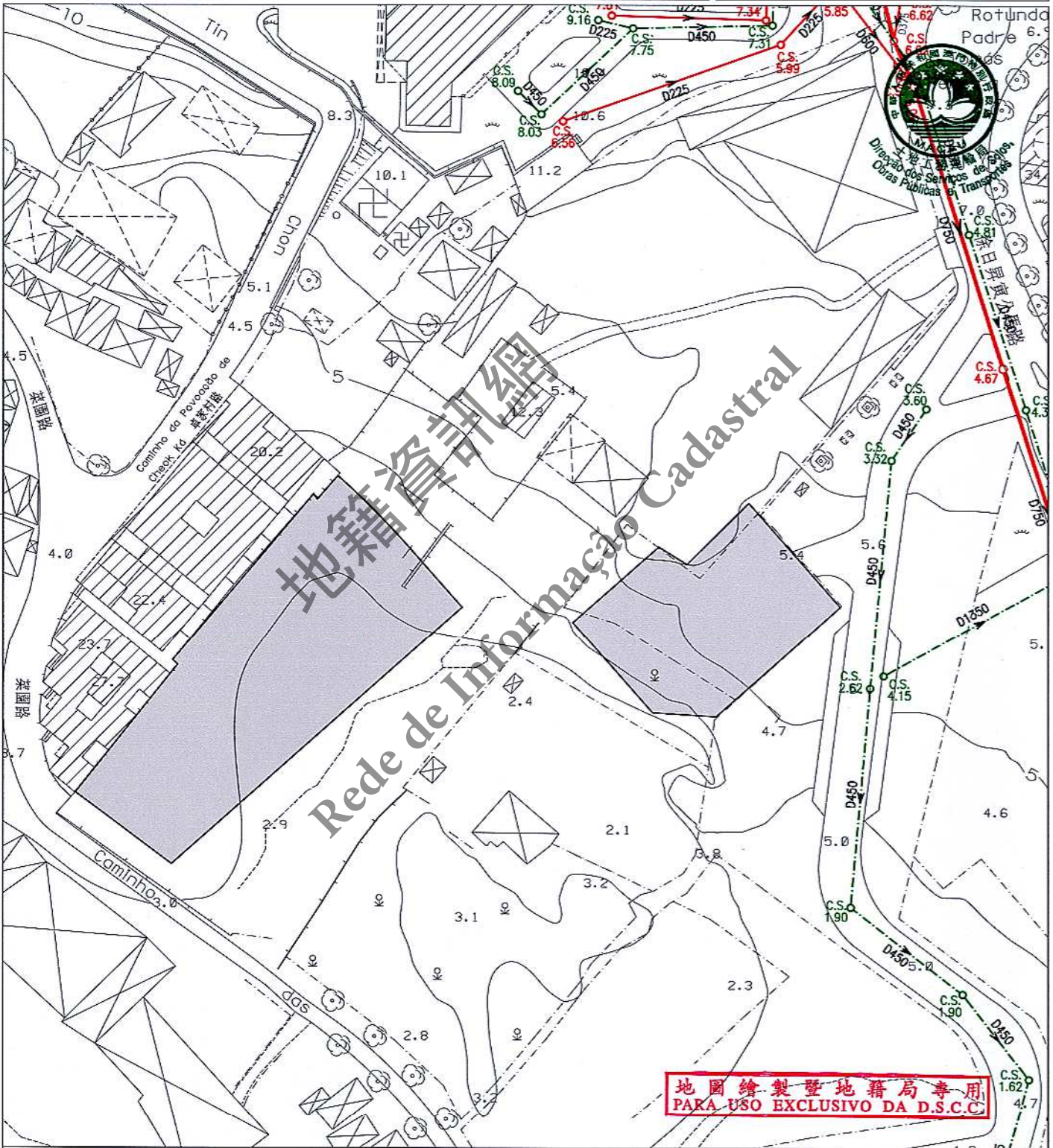
27 MAY 2016

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.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	CALEIRA, BOX CULVERT	COLECTOR UNITÁRIO	EMISSÁRIO PLUVIAL	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	COLECTOR DOMÉSTICO	CONDUTA ELEVATÓRIA	CÂMARA DE VÓRTICE	CAIXA DE VISITA
	COLECTOR PLUVIAL	EMISSÁRIO	CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S. 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA