



區域
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號
PROCESSO N.º 2008A069

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近體育館大馬路之土地

Terreno junto à Avenida da Nave Desportiva

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

29 09 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

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 1:4000

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



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



區域 ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號 PROCESSO N.º 2008A069

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近體育館大馬路之土地

Terreno junto à Avenida da Nave Desportiva

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

29/09/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

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

用途：TD1類旅遊娛樂用地。
Finalidade：Solos de uso turístico e de diversões TD1.

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
機場大馬路 (A街)	49.8 米	不允許	11140 平方米
溜冰路 (B街)	27.6 米	不允許	4378 平方米
射擊路 (C街)	42.4 米	不允許	5980 平方米
體育館大馬路 (D街)	47.1 米	不允許	12052 平方米
霍英東博士大馬路 (E街)	42.9 米	不允許	6131 平方米
A街及B街之間的補償面積：453 平方米。 B街及C街之間的補償面積：321 平方米。 C街及D街之間的補償面積：1450 平方米。 D街及E街之間的補償面積：716 平方米。 E街及A街之間的補償面積：608 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 do Aeroporto (Rua A)	49,8 m	Não se admite	11140 m²
Rua da Patinagem (Rua B)	27,6 m	Não se admite	4378 m²
Rua do Tiro (Rua C)	42,4 m	Não se admite	5980 m²
Avenida da Nave Desportiva (Rua D)	47,1 m	Não se admite	12052 m²
Avenida Doutor Henry Fok (Rua E)	42,9 m	Não se admite	6131 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 453 m². Bónus entre a Rua B e a Rua C: 321 m². Bónus entre a Rua C e a Rua D: 1450 m². Bónus entre a Rua D e a Rua E: 716 m². Bónus entre a Rua E e a Rua A: 608 m².			

樓宇最大許可高度(包括天面上所有設施): 海拔 120 米。

Altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura): 120mNMM.

最大許可地積比率: 3.0 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 3,0.

最大許可土地覆蓋率: 60.0%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 60,0%.

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

區域
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號
PROCESSO N.º 2008A069

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近體育館大馬路之土地

Terreno junto à Avenida da Nave Desportiva

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

29/09/2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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

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.

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 impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

屬A級(高)及MA級(特高)的樓宇，塔樓間距不得少於塔樓高度的六分之一，且塔樓立面最大連續寬度不得大於70米。

Nos edifícios de classe A (alto) e MA (muito alto), o afastamento entre as torres não pode ser inferior a 1/6 da altura das mesmas, nem podendo a extensão contínua máxima das suas fachadas ser superior a 70m.

如不能符合上款所指的任一條件，工程計劃草案應附同空氣流通評估報告供具職權實體審議，以決定是否可豁免遵守有關條件。

Caso não seja possível cumprir qualquer das condições referidas no número anterior, o anteprojecto de obra deve ser instruído com um relatório de avaliação da circulação do ar para apreciação da entidade competente, para que esta decida a eventual dispensa do cumprimento da respectiva condição.

於建築物外牆安裝冷氣機應預留方案以收集產生的水並防止滴水到公共道路上；如安裝在臨街立面上，應作遮擋。

A instalação de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificações deve prever soluções para captar a água produzida e impedir o gotejamento na via pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.

土地工務局在經適當說明理由的情況下，可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議。

Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.

須呈交交通評估報告供交通事務局審核。

Deverá submeter o relatório de avaliação do tráfego à DSAT para apreciação.

倘本地段發展計劃的電力需求超過30兆伏安，則須預留一空間以安裝高壓變電站，並與澳門電力股份有限公司商議相關的技術要求。

Se a potência total do empreendimento for superior a 30MVA é necessário reservar um espaço para instalação de uma subestação de Alta Tensão (AT) e avaliar junto da CEM os respectivos requisitos.

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：LEGENDA：



車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。

A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.



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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 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 edificios 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：
- a) 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。
 - b) 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。
 - c) 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。
 - d) 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	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 :

- a) Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
- b) 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 .
- c) Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
- d) 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 .



規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 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 2000m² de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m² 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 determindar 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 / 1000m² de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de regúgio .
b) Zonas não destinadas a quarto : 1 lugar / 100m² 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 / 200m² de áreas bruta de construção .





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.

圖例

雨水溝・涵箱
CALIBRA BOX CULVERT

家庭下水道
COLECTOR DOMÉSTICO

雨水下水道

合流下水道
COLLECTOR UNITÁRIO

抽水導管
CONDUITA ELEVATÓRIA

雨水下水道

雨水排放管
EMISSÁRIO PLUVIAL

窰房
ESTACÃO ELEVATÓRIA

39 吋
CAIXA DE VISITA

分流井

C.S. 沙井底標高

比例
Escala

1:1000

PC-908_dpu\0\drawing\PAO\2025\T_2008A069.dwg