

區域 路環 Coloane

檔案編號  
PROCESSO N.º 2016A024

位 置  
LOCALIZAÇÃO

九澳高頂馬路 1125-1141 號  
Estrada do Altinho de Ká Hó n.ºs 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

21 11 2024

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

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



土地工務局  
Direcção dos Serviços de  
Solos e Construção Urbana

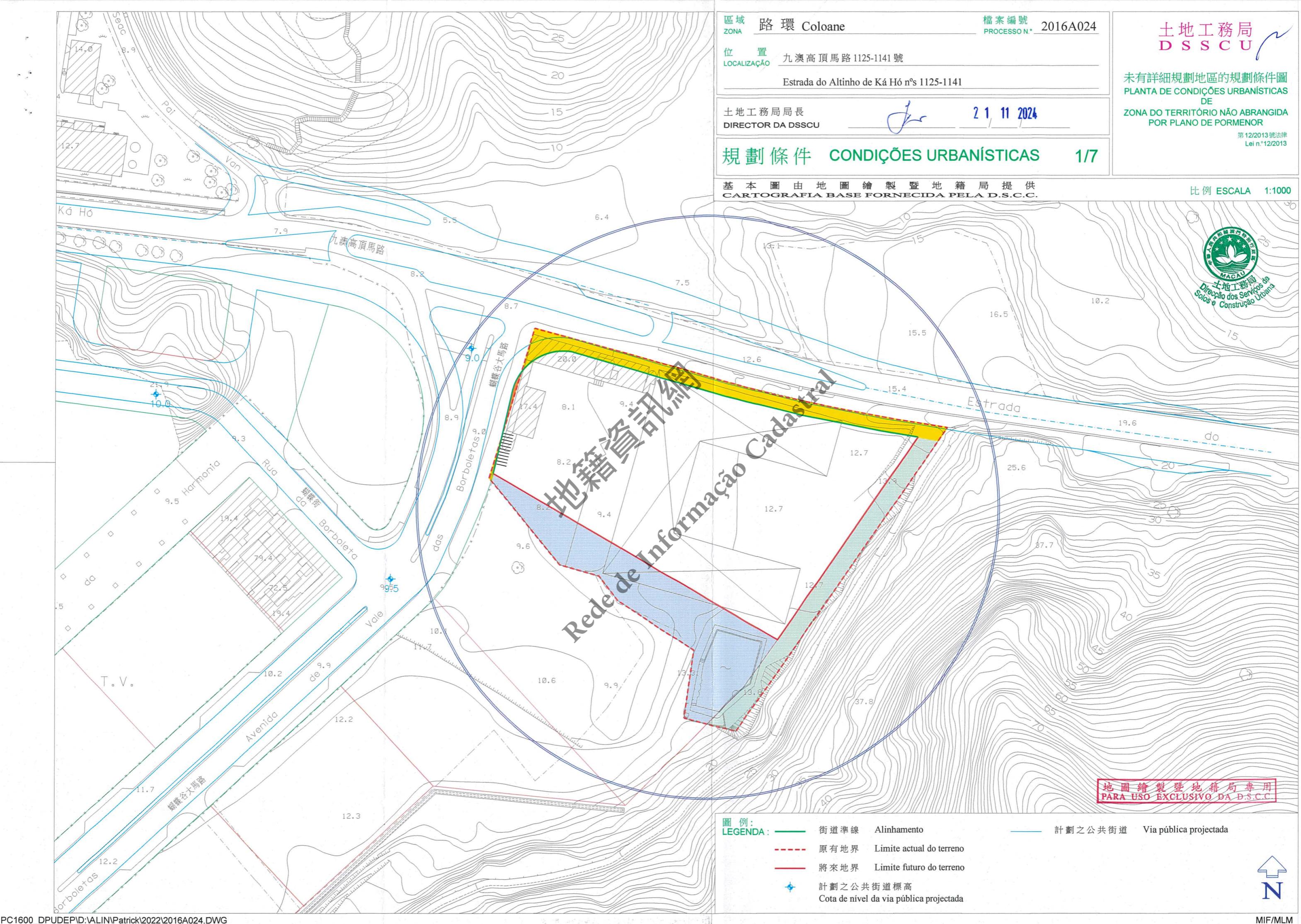
Rede de Informação Cadastral

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
- 計劃之公共街道 Via pública projectada
- 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- ◆ 計劃之公共街道標高 Cota de nível da via pública projectada



區域 路 環 Coloane

位 置  
LOCALIZAÇÃO

檔案編號  
PROCESSO N. 2016A024

九澳高頂馬路 1125-1141 號

Estrada do Altinho de Ká Hó n°s 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

21 11 2024

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

土地工務局  
D S S C U

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 / C1 類商業用地 / C2 類商業用地 / TD1 類旅遊娛樂用地。

Finalidades: Solos de uso habitacional H2 / Solos de uso comercial C1 / Solos de uso comercial C2 /  
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
九澳高頂馬路 (A 街)	25.6 米	不允許	1604 平方米
蝴蝶谷大馬路 (B 街)	25.0 米	不允許	494 平方米

A 街及 B 街之間的補償面積 : 165 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
Estrada do Altinho de Ká Hó (Rua A)	25,6 m	Não se admite	1604 m <sup>2</sup>
Avenida de Vale das Borboletas (Rua B)	25,0 m	Não se admite	494 m <sup>2</sup>
Bónus entre a Rua A e a Rua B :	165 m <sup>2</sup>		

樓宇最大許可高度 : 海拔 80.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 80,0m NMM .

最大許可地積比率 : 9 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido : 9.

最大許可覆蓋率 : 100%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : 100%.

重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之 25%。

O número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.

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.

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.

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

區域 路 環 Coloane  
ZONA

檔案編號  
PROCESSO N. 2016A024

位 置 LOCALIZAÇÃO 九澳高頂馬路 1125-1141 號

Estrada do Altinho de Ká Hó n°s 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

21 11 2024

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

裙樓最大許可高度：13.5 米。

Altura máxima permitida do pódio: 13,5m.

居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。裙樓頂層應作綠化處理，面積應不少於露天面積的百分之五十。

Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clubes. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.

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 70 m.

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.

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植在其他地方。Deve-se manter as árvores existentes, no entanto, caso tal não seja possível, os mesmos devem ser transplantados para outro local, devendo para o efeito solicitar apoio do IAM.

與山體保持協調，並採取適當的綠化措施，以維持該區的自然綠化氛圍。

Manter a harmonia com a colina e adoptar a medida adequada da arborização, no sentido de manter a atmosfera natural de arborização daquele bairro.

申請人須負責設計及建造有必要的山坡穩固工程及其景觀處理，有關計劃須先經本局審批。

O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos taludes e do seu tratamento paisagístico, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.

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.

土地工務局  
D S S C U

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.

區域 ZONA 路環 Coloane

檔案編號  
PROCESSO N.º 2016A024

位 置 LOCALIZAÇÃO 九澳高頂馬路 1125-1141 號

Estrada do Altinho de Ká Hó n°s 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

21 11 2024

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

土地工務局  
D S S C U

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



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.

在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra.

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 :

此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。土地承批人應負責設計及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。

Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da Estado. O concessionário deve proceder à sua concepção e execução de obras, devendo o projecto deve ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.

此部分土地用作綠化用地，應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a zona verde, 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 reformação 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 reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

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 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.

## 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	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 automóveis 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 .

區域 路 環 Coloane

位 置 LOCALIZAÇÃO 九澳高頂馬路 1125-1141 號

Estrada do Altinho de Ká Hó n°s 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

*[Signature]*

檔案編號  
PROCESSO N. 2016A024

土地工務局  
D S S C U

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 6/7

### 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 x 8 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. nº 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：

- 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。
- 非設有房間樓層：每 100 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. nº 42/89/m deve observar o seguinte :

- 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 .
- 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 .



土地工務局  
Direcção dos Serviços de  
Solos e Construção Urbana

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

區域  
ZONA 路環 Coloane

檔案編號  
PROCESSO N.º 2016A024

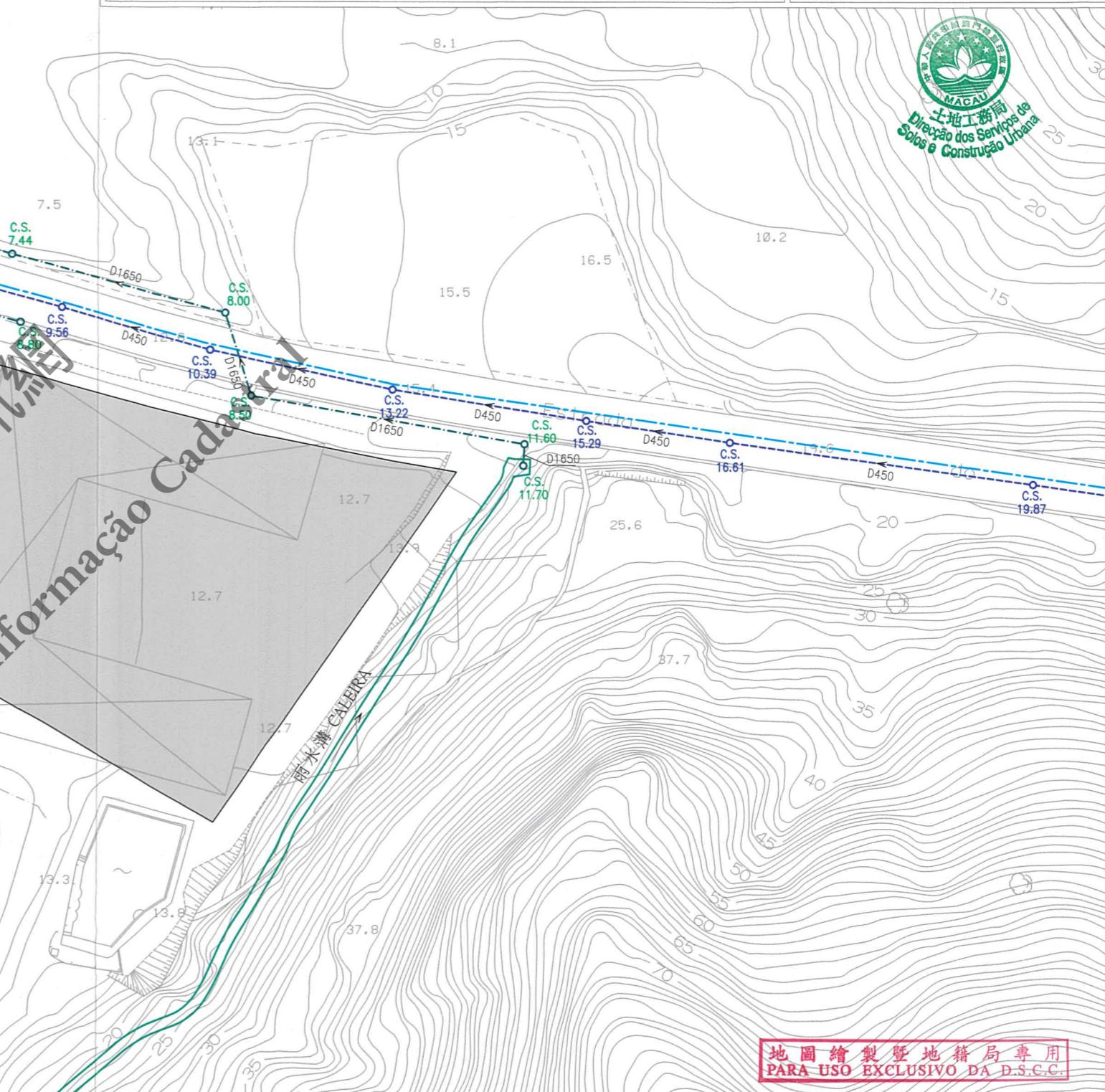
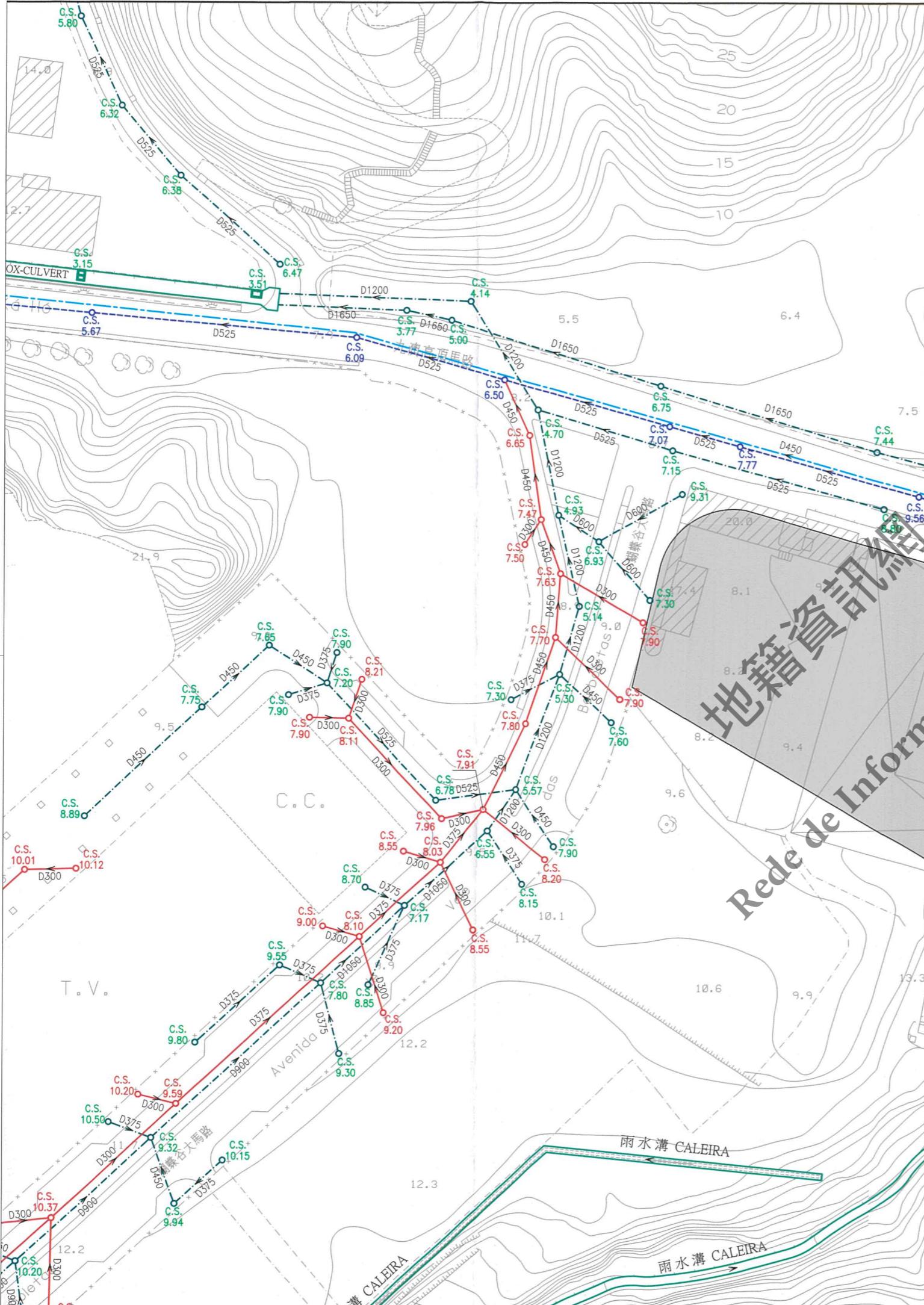
位 置  
LOCALIZAÇÃO 九澳高頂馬路 1125-1141 號

Estrada do Altinho de Ká Hó n.ºs 1125-1141

土地工務局局長  
DIRECTOR DA DSSCU

21 11 2024

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7



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