

區域
ZONA 路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º 90A054

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地

Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

15 07 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 1:1000



地籍資訊網
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 |
| — | 將來地界 | Limite futuro do terreno |
| — | 計劃之公共街道 | Via pública projectada |



區域
ZONA

路環 Coloane

檔案編號

PROCESSO N.º 90A054

位 置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地

Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

15 07 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.º 12/2013



用途：教育設施用地。

Finalidade: Solos para equipamentos educativos.

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
和諧大馬路(A街)	23.0米	不允許	576平方米
業興大馬路(B街)	22.0米	不允許	605平方米
北面之新開道路(C街)	13.0米	不允許	1467平方米
和諧街(D街)	20.0米	不允許	636平方米
A街及B街之間的補償面積: 169平方米。 B街及C街之間的補償面積: 143平方米。 C街及D街之間的補償面積: 65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 Harmonia (Rua A)	23,0 m	Não se admite	576 m²
Avenida de Ip Heng (Rua B)	22,0 m	Não se admite	605 m²
Nova via no Norte (Rua C)	13,0 m	Não se admite	1467 m²
Rua da Harmonia (Rua D)	20,0 m	Não se admite	636 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 169 m². Bónus entre a Rua B e a Rua C: 143 m². Bónus entre a Rua C e a Rua D: 65 m².			

樓宇最大許可高度: 50米。

Altura máxima permitida do edifício : 50m.

最大許可地積比率: 5倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 5.

最大許可覆蓋率: 50%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 50%.

遵守《教育機構停車位特別條例》。

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas nos 《Condicionamentos Especiais em Termos de Lugares de Estacionamento Afectos aos Estabelecimentos de Ensino》.

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.

全部室內輕型汽車泊位應預留電動車輛的充電設備。

Nos lugares de estacionamento cobertos para automóveis ligeiros devem ser reservados equipamentos para carregamento de veículos eléctricos.

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

90A054

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地

Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

15 07 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

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.

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.

位於地面層、裙樓頂層、退縮平台、天面層的綠化面積,以及垂直綠化的立面面積和太陽能設備的面積視為植物種植面積,植物種植面積不應少於地段面積的35%。

Entende-se por áreas para arborização, as áreas verdes dos pisos térreos, dos pisos ao nível da cobertura dos pódios, dos terraços de recuo e das coberturas, bem como as áreas da arborização vertical nas fachadas e dos equipamentos de energia solar, a área destinada a plantação não deve ser inferior a 35% da área do terreno.

應呈交倘需的交通評估報告供交通事務局審核。

Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do tráfego para apreciação pela DSAT.

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.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer 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.



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 90A054

位置
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地

Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

15 07 2025

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

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.º 12/2013

圖例：LEGENDA：

- 公共行人天橋。
Passagem superior pública para peões.

以下設施賦予公共地役權，供行人自由通行，不能設置任何限制，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。土地承批人須負責設計、騰空及建造，有關計劃須先經本局審批：
É constituída uma servidão pública para os equipamentos abaixo indicados, a fim de permitir a livre circulação de pessoas, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva. Cabe ao concessionário promover a elaboração do projecto de concepção, assim como à desocupação do terreno e à construção do equipamento abaixo, devendo o respectivo projecto ser submetido previamente à apreciação e aprovação da DSSCU:

- 通往公共行人天橋的通道，包括附設自動扶手電梯及升降機的公共樓梯，及預留公共行人天橋承托構件。
Acesso à passagem superior para peões pública, incluindo as escadas públicas equipadas com escadas mecânicas e elevadores e os componentes de suporte para a passagem superior para peões pública.

- 應在圖示位置的地段範圍內設置位於公共行人道上方的空中走廊、出入口和垂直交通設施，淨寬不得少於3米，並設訂定行政地役，有關計劃須先經本局審批。
Na área dos lotes assinalados na planta deve-se construir uma travessia pedonal aérea que situada acima do passeio público, com entradas e saídas e equipamentos de transporte vertical, cuja largura livre não pode ser inferior a 3 metros e sobre ela é constituída servidão administrativa, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.

- 地面層須按圖示退縮形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於5.0米：
 - 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權；
 - 公共行人道的地面以下1.5米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。
- Os pisos térreos têm de observar um recuo de acordo com a planta indicada para formação de arcada / passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,0m:
- A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa;
 - A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa.

- ||||||| 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.

區域
ZONA

路環 Coloane

檔案編號
PROCESSO N.º

90A054

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近九澳高頂馬路及業興大馬路之土地

Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó e Avenida de Ip Heng

土地工務局局長
DIRECTOR DA DSSCU

15 07 2025

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 5/6

教育設施之停車位數量計算指引：

ORIENTAÇÕES PARA O CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

- 1 - 作為計算停車位之最少數目，教學設施可分為三組，分別是：

Para efeitos de cálculo do número mínimo de lugares de estacionamento, os estabelecimentos de ensino podem ser divididos em 3 (três) grupos a saber :

第I組：幼稚園、小學等；

Grupo I : Jardins de infância, escolas primárias, etc. ;

第II組：中學、技術學校、特殊教育學校（殘障人士）等；

Grupo II: Escolas secundárias, escolas técnicas-profissionais, escolas de ensino especial (deficientes), etc. ;

第III組：高等教育學校、專業培訓學校、學院、大學等；

Grupo III: Estabelecimentos de ensino superior, institutos de formação profissional, instituições de ensino, universidades, etc. .

- 2 - 用以計算教學設施停車位之最少數目得遵以下準則：

A determinação do número de lugares parque mínimo, para um estabelecimento de ensino poderá obedecer ao seguinte critério:

學校 Escolas	車輛 Veículos	汽車 Ligeiros	摩托車 Motociclos	小巴或公共汽車 Mínibus ou autocarros
第I組	Grupo I	(a)	(a)	(每一百名學生一個車位) (Em cada 100 alunos 1 lugar)
第II組	Grupo II	(a)	(a)	二個車位 / 2 Lugares
第III組	Grupo III	(b)	(b)	二個車位 / 2 Lugares

註(a)：- 長期性使用課室（課室/工場*實驗室*）：每4個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位；

Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas*/laboratórios*): por cada 4 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室：1個輕型汽車停車位；

Directoria: 1 lugar para ligeiro ;

- 行政人員辦公室：每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。

Garinetes administrativos: 1 lugar para ligeiros + 2 lugares para motociclos por cada 200 m² de ABC.

註(b)：- 長期性使用課室（課室/工場*實驗室*）：每2個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位；

Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas*/laboratórios*): por cada 2 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室/教授辦公室：2個輕型汽車停車位；

Directoria/Reitoria: 2 lugar para ligeiro;

- 行政人員辦公室：每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。

Garinetes administrativos: 1 lugar para ligeiros + 2 lugares para motociclos por cada 200 m² de ABC.

* 備註：

OBSERVAÇÃO

- 祇適用於第II組的技術學校及第III組的學校。

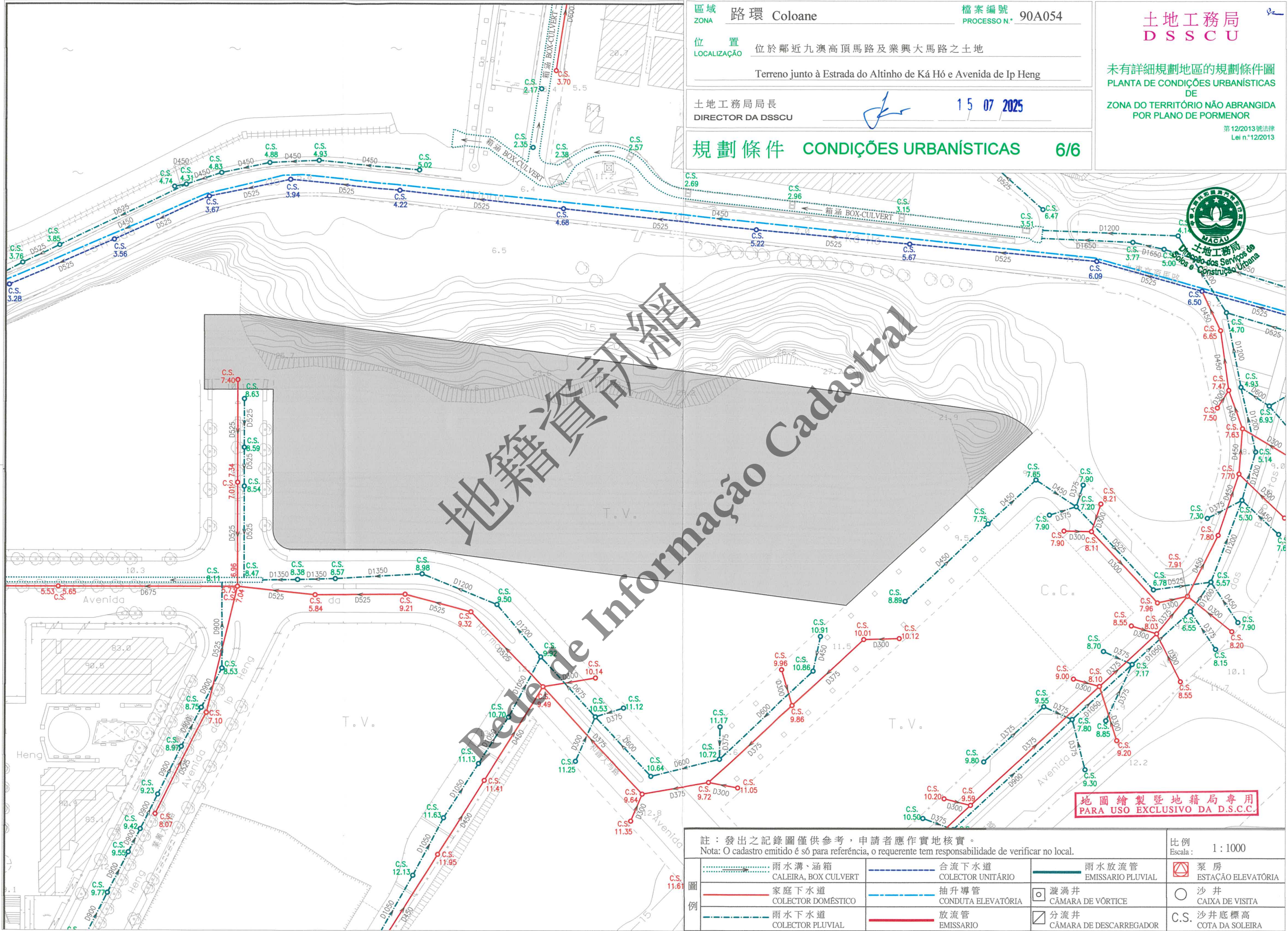
Só se aplica para as escolas técnicas-profissionais do grupo II e estabelecimentos do grupo III .

- 3 - 然而，倘有例外情況及有適當理由解釋下，經諮詢教育暨青年發展局及交通事務局的意見，上述表內所規定的車位數目可適當地調整。

No entanto, em casos excepcionais e devidamente justificados, consultadas as DSEDJ E DSAT, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser devidamente ajustado.



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



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 ESTACÃO 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