

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0605/DPU/2022 檔案編號 PROCESSO N.º 2010A013

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近業興大馬路之土地 (石排灣工業區-SQ2地段)  
Terreno junto à Avenida de Ip Heng  
(Zona Industrial de Seac Pai Van - Lote SQ2)

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU *lab* 2/10/2022

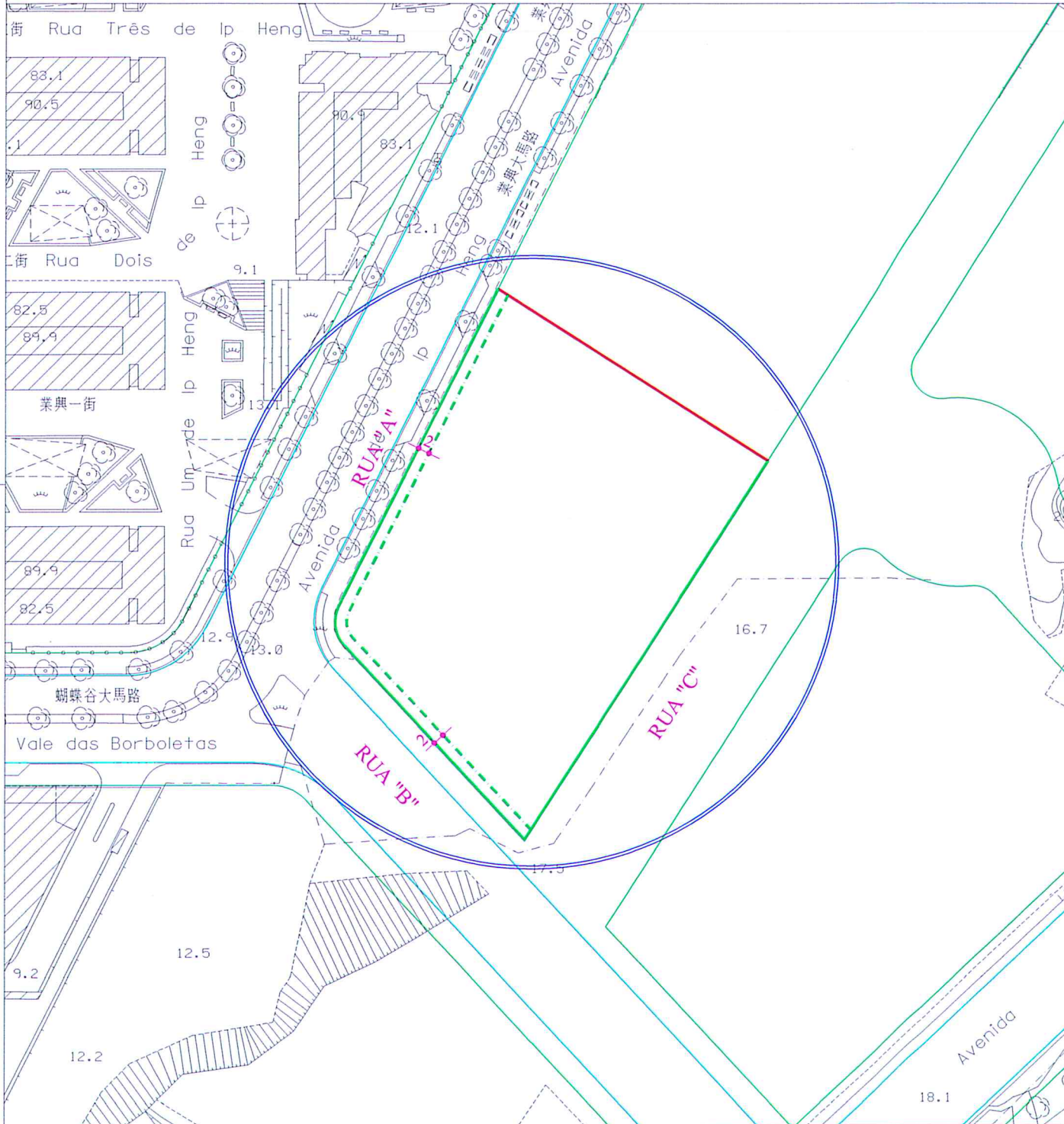
土地工務局  
DSSCU  
未有詳細規劃地區的規劃條件圖  
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE  
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA  
POR PLANO DE PORMENOR  
草案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

政府工程項目  
OBRA GOVERNAMENTAL

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
  - 將來地界 Limite futuro do terreno
  - 計劃之公共街道 Via pública projectada



位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近業興大馬路之土地(石排灣工業區-SQ2地段)  
Terreno junto à Avenida de Ip Heng  
(Zona Industrial de Seac Pai Van - Lote SQ2)

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*nlabe* 2/12/2022

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  
草案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

政府工程項目  
OBRA GOVERNAMENTAL

用途：H2類居住用地。

Finalidade: Solos de uso habitacional H2.

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：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
業興大馬路 (A街)	23.0米	不允許	748平方米
蝴蝶谷大馬路 (B街)	23.0米	不允許	567平方米
東南面之公共綠化行人區 (C街)	20.0米	不允許	780平方米
A街及B街之間的補償面積：109平方米。			
B街及C街之間的補償面積：149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 de Ip Heng (Rua A)	23,0 m	Não se admite	748 m <sup>2</sup>
Avenida de Vale das Borboletas (Rua B)	23,0 m	Não se admite	567 m <sup>2</sup>
Zona verde pedonal pública no Sudeste (Rua C)	20,0 m	Não se admite	780 m <sup>2</sup>
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 109 m <sup>2</sup> .			
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 149 m <sup>2</sup> .			

樓宇最大許可高度：海拔100.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 100,0m NMM .

最大許可地積比率：10倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido : 10.

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

區域 ZONA **路環 Coloane** 建議書編號 PROPOSTA N.º 0605/DPU/2022 檔案編號 PROCESSO N.º 2010A013

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近業興大馬路之土地 (石排灣工業區 - SQ2 地段)  
Terreno junto à Avenida de Ip Heng  
(Zona Industrial de Seac Pai Van - Lote SQ2)

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*lab* 2 / 12 / 2022

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  
草案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

政府工程項目  
OBRA GOVERNAMENTAL

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

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.

全部室內停車場之汽車泊車位須預留足夠充電容量及基礎設施，以滿足電動車充電的需要。

Todos os parques de estacionamento em recinto coberto devem estar equipados com potência eléctrica e infraestruturas suficientes para fazer face às necessidades do carregamento de veículos eléctricos.

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。

O piso ao nível da cobertura do pódio para além de destinar-se a comunicações verticais, deve ainda 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, clube.

倘若不能符合下列任何一項條件，在遞交工程計劃草案時，須一併呈交“空氣流通”的評估報告供相關部門審核：

Quando não for possível o cumprimento de qualquer uma das condicionantes abaixo, deve ser submetido o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos serviços públicos competentes aquando da apresentação do anteprojecto:

- 塔樓之間的距離不少於塔樓高度之 1/6。
- O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- 塔樓立面最大連續寬度：70 米。
- Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.

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).

植物種植面積（包括地面層、裙樓頂層、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備）不應少於地段面積的 35%：

- 天台須作綠化處理或太陽能設備，面積不應少於露天面積的 30%；
- 裙樓頂層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的 50%；
- 地面層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的 30%。

A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno:

- Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar, com área não inferior a 30% da área descoberta;
- O piso ao nível da cobertura do pódio destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta;
- O piso térreo destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 30% da área descoberta.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0605/DPU/2022 檔案編號 PROCESSO N.º 2010A013

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近業興大馬路之土地(石排灣工業區-SQ2地段)  
Terreno junto à Avenida de Ip Heng  
(Zona Industrial de Seac Pai Van - Lote SQ2)

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*mlab* 2 / 12 / 2022

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  
草案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

政府工程項目  
OBRA GOVERNAMENTAL

消防車道不可佔用地段以外的綠化空間，並賦予公共地役權。

As passagens para as viaturas dos bombeiros não podem ocupar os espaços verdes situados fora do lote, sendo constituída uma servidão pública.

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 da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

圖例：

LEGENDA :

 地面層須按圖示退縮形成公共行人道：

É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada:

- 該地面設為公共地役，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。
- É constituída uma servidão pública ao nível do solo para permitir a livre circulação de pessoas e bens, sem quaisquer restrições, e para que não possa ser objecto de qualquer tipo de ocupação.
- 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。
- Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1,5 m do subsolo destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo para o efeito constituída uma servidão pública.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0605/DPU/2022 檔案編號 PROCESSO N.º 2010A013

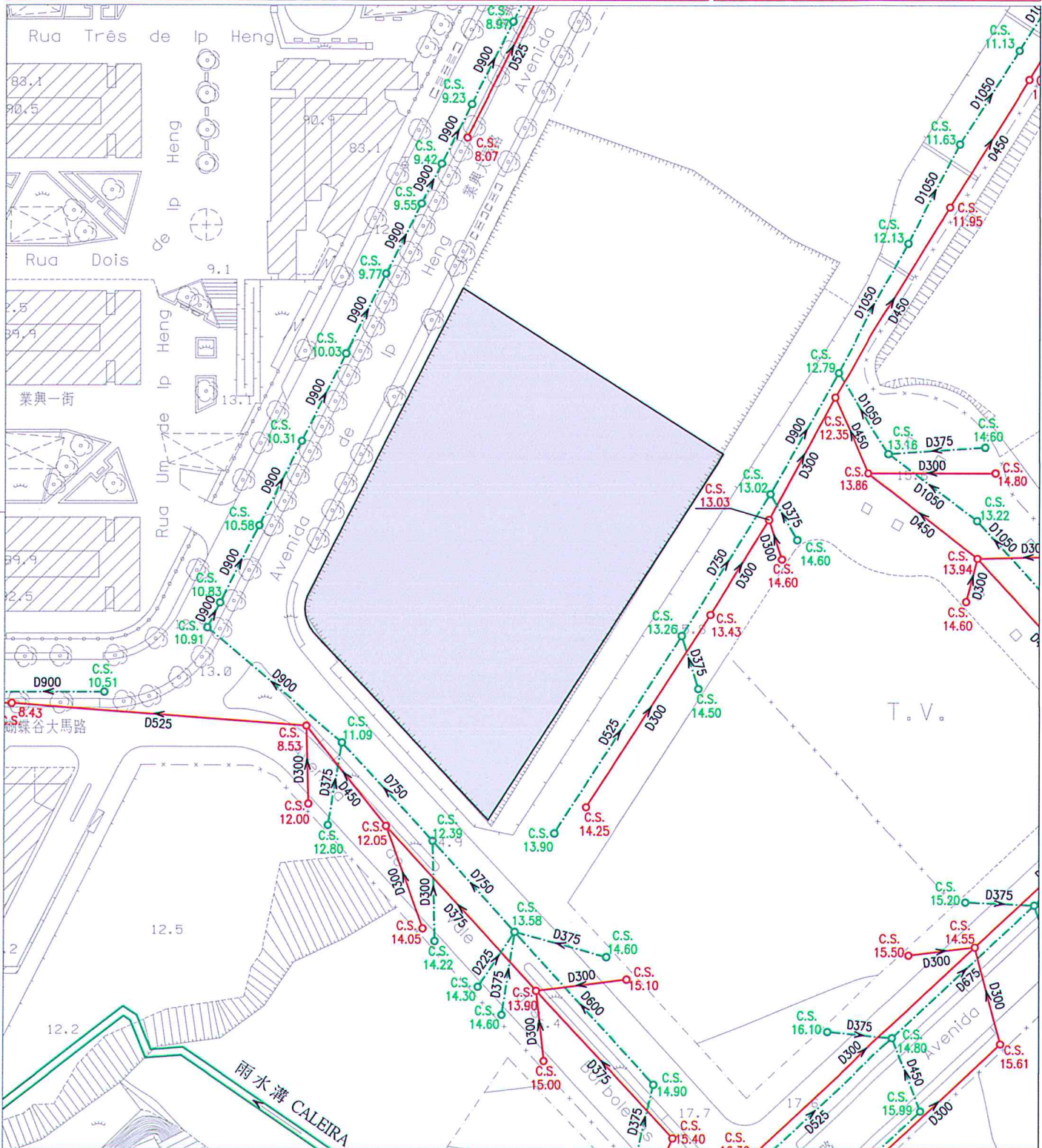
位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近業興大馬路之土地 (石排灣工業區-SQ2地段)  
Terreno junto à Avenida de Ip Heng (Zona Industrial de Seac Pai Van - Lote SQ2)

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU *mak* 2/12/2022

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  
草案 PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

政府工程項目 OBRA GOVERNAMENTAL



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