

區域  
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號  
PROPOSTA N.º

0336/DPU/2022

檔案編號  
PROCESSO N.º

2022A007

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近沙維斯街之土地 (氹仔新城市中心 - BT9a 地段)

Terreno junto à Rua de Chaves (Baixa da Taipa – Lote BT9a)

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

*lab* 17/10/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/5

土地工務局  
DSSCU

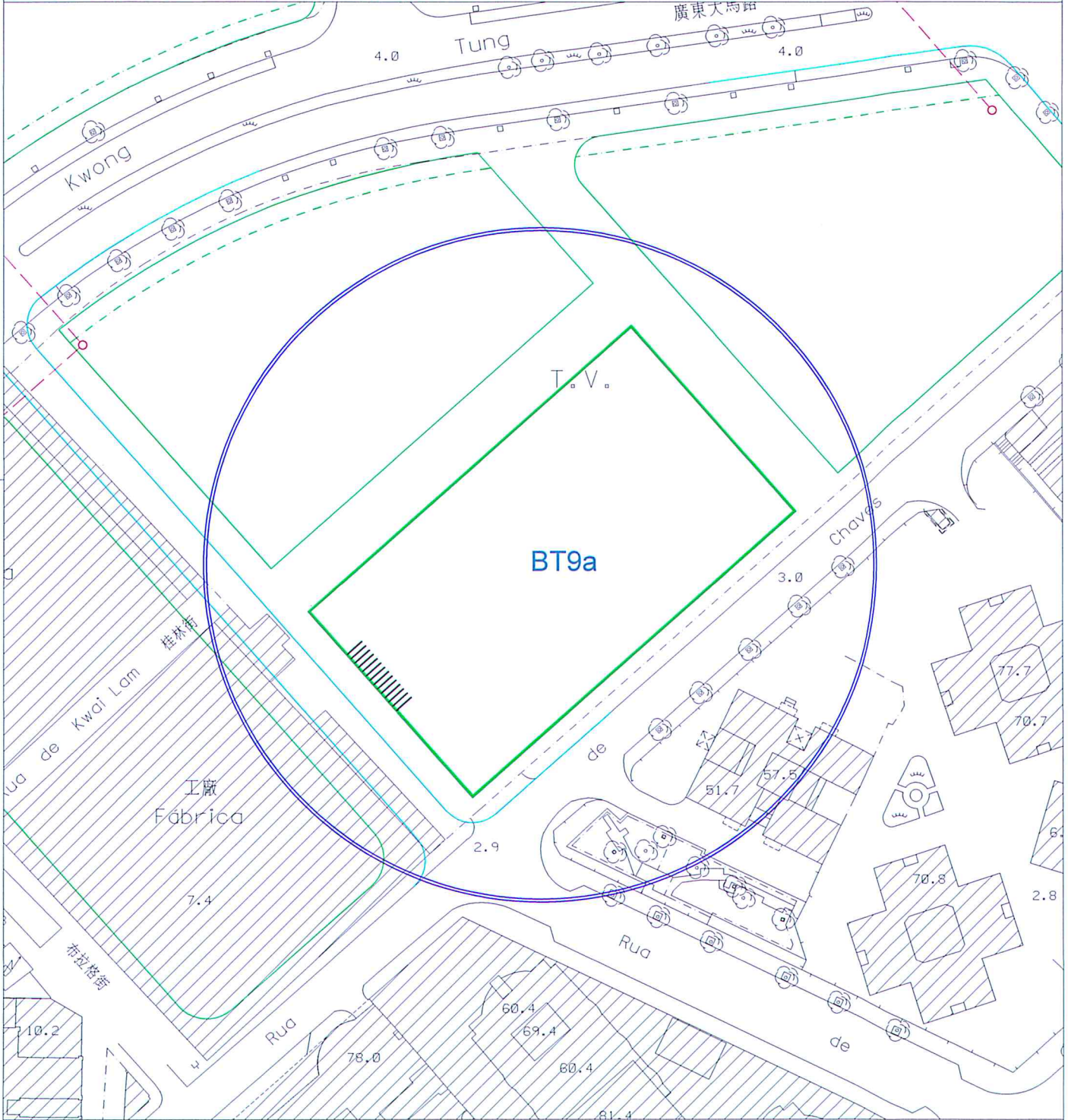
未有詳細規劃地區的規劃條件圖  
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS  
DE  
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA  
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律  
Lei n.º 12/2013

草案  
PROJECTO

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

— 計劃之公共街道 Via pública projectada

||||| 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





區域  
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號

PROPOSTA N.º

0336/DPU/2022

檔案編號

PROCESSO N.º

2022A007

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近沙維斯街之土地 (氹仔新城市中心 - BT9a 地段)

Terreno junto à Rua de Chaves (Baixa da Taipa – Lote BT9a)

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

17/10/2022

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

草 案  
PROJECTO

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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 RGCU.

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
沙維斯街 (A 街)	14.5 米	不允許	544 平方米
汕頭街 (B 街)	17.0 米	不允許	366 平方米
西北面之公共綠化行人區 (C 街)	10.0 米	不允許	375 平方米
東北面之公共綠化行人區 (D 街)	10.0 米	不允許	215 平方米

A 街及 B 街之間的補償面積：43 平方米。  
B 街及 C 街之間的補償面積：43 平方米。  
C 街及 D 街之間的補償面積：25 平方米。  
D 街及 A 街之間的補償面積：36 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
Rua de Chaves (Rua "A")	14,5 m	Não se admite	544 m <sup>2</sup>
Rua de San Tau (Rua "B")	17,0 m	Não se admite	366 m <sup>2</sup>
Zona verde pública no Noroeste (Rua "C")	10,0 m	Não se admite	375 m <sup>2</sup>
Zona verde pública no Nordeste (Rua "D")	10,0 m	Não se admite	215 m <sup>2</sup>

Bónus entre a Rua "A" e a Rua "B": 43 m<sup>2</sup>  
Bónus entre a Rua "B" e a Rua "C": 43 m<sup>2</sup>  
Bónus entre a Rua "C" e a Rua "D": 25 m<sup>2</sup>  
Bónus entre a Rua "D" e a Rua "A": 36 m<sup>2</sup>

樓宇最大許可高度：90.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 90,0m.

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.

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.

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).



區域  
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號  
PROPOSTA N.º

0336/DPU/2022

檔案編號  
PROCESSO N.º

2022A007

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近沙維斯街之土地 (氹仔新城市中心 - BT9a 地段)

Terreno junto à Rua de Chaves (Baixa da Taipa – Lote BT9a)

土地工務局副局長  
SUBDIRECTOR DA DSSCU

17/10/2022

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/5

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

草案  
PROJECTO

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% 。

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:

- A laje de cobertura deve ser destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia solar e a sua área não deve ser inferior a 30% da área descoberta;
- O piso ao nível da cobertura do pódio deve ser destinada a tratamento paisagístico e a área de plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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栽在地段範圍內的其他地方。

Deve-se manter as árvores existentes, no entanto, caso tal não seja possível, os mesmos devem ser transplantados para outro local dentro do terreno em causa, devendo para o efeito solicitar apoio do IAM.

消防車道不可佔用地段以外的公共綠化行人區。

As passagens para os veículos dos bombeiros não podem ocupar a zona pedonal verde situada fora do lote.

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.

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.



