



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024
1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



14 / 10 / 2024



檔案編號 Processo N.º : 2018A053

地段位置：位於鄰近七潭公路之土地（葡京花園- A4,C,D,M2A,M2B 及 M3 地段）- 氹仔

Localização : Terreno junto à Estrada de Sete Tanques (Jardins Lisboa – Lotes A4,C,D,M2A , M2B e M3)- Taipa

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

序號 N.º	項目 Item	內容 Conteúdo	附件 Anexo
1	土地性質 Natureza do terreno	租賃批地（Concessão por arrendamento）	
2	土地面積 Área do terreno	15431 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有（Tem） 第 8/2009 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 8/2009	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	有（Tem） 編號(N.º) : 2018A053 日期(Data) : 23/04/2019	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	沒有（Não tem）	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	否（Não）	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	沒有（Não tem）	
8	照片 Fotografias	有（Tem）	見附件 A Vide anexo- A



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024
2/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

序號 N.º	項目 Item	規劃條件 Condições Urbanísticas	說明 Explicação
1	用途 Finalidade	用途：H1 類居住用地（別墅） Finalidade: Solos de uso habitacional H1 (Vivenda)	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida..
2	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	用以計算該樓宇高度之街寬如下： · 南面新開道路：10.0 米 · 里斯本街：11.1 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: · Nova via situada no Sul : 10,0m · Rua Cidade de Lisboa: 11,1m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
3	計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	沒有 Não tem	沒有 Não tem
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度： - 地段 M2A : 海拔 81.5 米。 - 地段 M2B : 20.5 米 Altura máxima permitida do edifício : - Lote M2A : 81,5m.N.M.M - Lote M2B : 20,5m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：2.7 倍 Índice de utilização do solo máximo permitido: 2,7	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：無限制。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	土地重整 Reformulações do terreno		
7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 15431 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 15431.15 m ²



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還 Reversão de terreno	此部分土地用作澳門特別行政區未來的土地儲備，應被騰空及歸入國有私產土地。 Parcela de terreno destinada a futura reserva de terrenos da RAEM, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio privado do Estado.	土地歸還之面積：12412.06 m ² Área do terreno a (reverter / ceder): 12412.06m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		3019.09 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.2	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： · 南面新開道路：10.0 米 · 里斯本街：11.1 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Nova via situada no Sul : 10,0m · Rua Cidade de Lisboa: 11,1m	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不允許垂直佔用 Não é permitida ocupação vertical	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
	8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	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.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4/7

8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	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.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
9	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		
9.1	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責該地段地界以外 30 公尺範圍內斜坡穩固工程之設計及施工，以及在地界範圍內建造必要之擋土牆。 O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras de estabilização dos taludes num perímetro de 30m fora do limite do terreno, assim como pela construção dos muros de suporte necessários dentro dos limites do lote.	維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.
9.2	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 4/4) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
10	公共地役 Servidão pública	除面向里斯本街的一邊外，在地段內將興建的每組別墅的周邊不少於 3.5 米寬度的範圍設定行政地役權，僅供權限部門的車輛通行，以對山體進行維護的工程，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的臨時或永久性佔用。 Sobre a área circundante, com uma largura não inferior a 3,5 m, de cada conjunto de vivendas a construir no lote, excepto do lado que dá para a Rua Cidade de Lisboa, é constituída servidão administrativa, destinada à circulação de veículos das entidades competentes para a realização de obras de manutenção da colina, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
11	特別負擔 Encargos especiais		



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/7

		騰空 Desocupação	承批人應負責騰空及平整此範圍 Constitui encargo do concessionário a desocupação e a pavimentação desta área.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	1. 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. 2. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局、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 DSAT, IAM e DSPA. 3. 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.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. 3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 Não tem



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

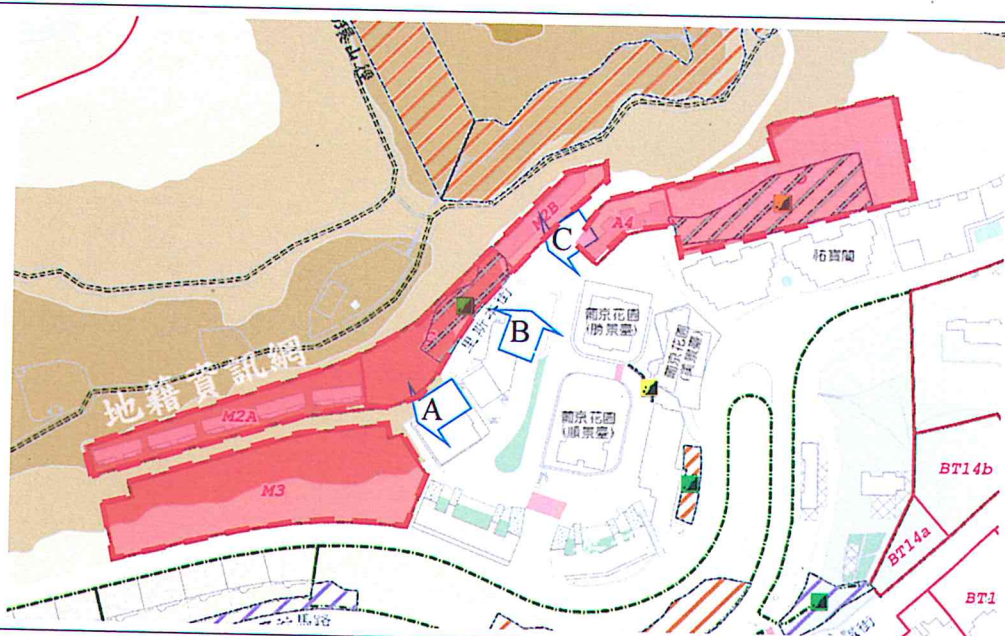
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0509/PCU/2024

6/7

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(20/09/2024)



A





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0509/PCU/2024
7/7

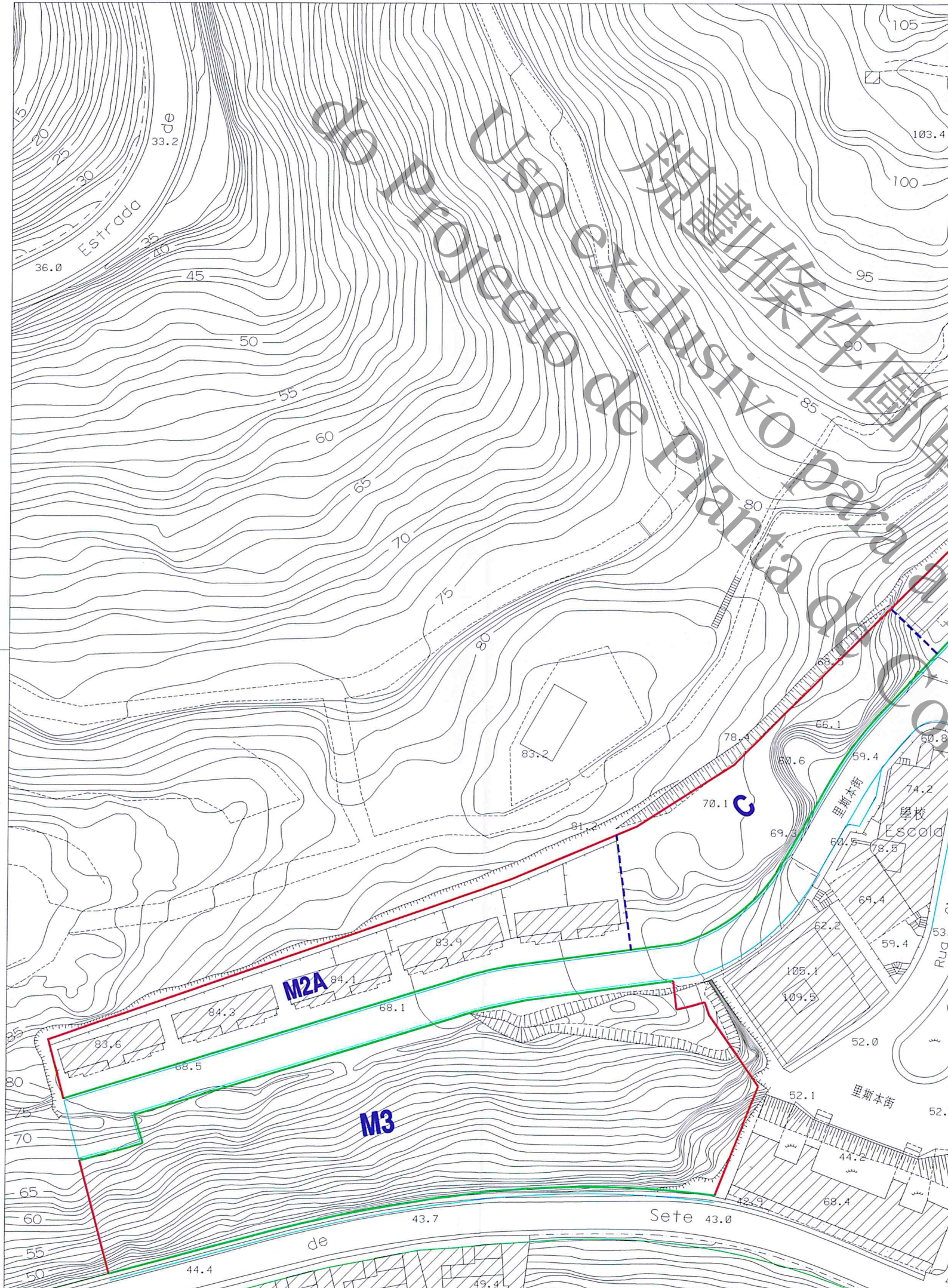
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B



C





區域 ZONA 氹仔 Taipa 檔案編號 PROCESSO N.º 2018A053
位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近七潭公路之土地 - 氹仔 (葡京花園 - A4, C, D, M2A, M2B 及 M3 地段)
Terreno junto à Estrada de Sete Tanques - Taipa
(Jardins Lisboa - Lotes A4, C, D, M2A, M2B e M3)

土地工務運輸局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT Daniel 23 APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供 CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

土地工務運輸局
D S S O P T

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

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
 - 現有地塊界限 limite actual das parcelas

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.



區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A053

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近七潭公路之土地 - 氹仔(葡京花園 - A4, C, D, M2A, M2B 及 M3 地段)
Terreno junto à Estrada de Sete Tanques - Taipa
(Jardins Lisboa - Lotes A4, C, D, M2A, M2B e M3)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel 23/ APR 2019

土地工務運輸局
DSSOPT

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 2/6

用途:

地段 M2A, M2B 及 C: 別墅

地段 M3: 酒店

地段 A4: 會所

地段 D: 住宅

Finalidade:

Lote M2A, M2B e C: Vivendas

Lote M3: Hotel

Lote A4: Clube

Lote D: Habitação

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.

地段 M2A, M2B, 及 C:

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
里斯本街	8.0 米	不允許	1157 平方米

Lote M2A M2B e C:

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical, a largura da vias e área de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Rua Cidade de Lisboa	8,0 m	Não se admite	1157 m ²

地段 M3:

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
里斯本街	8.0 米	不允許	607 平方米
七潭公路	11.0 米	不允許	726 平方米

Lote M3:

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical, a largura da vias e área de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Rua Cidade de Lisboa situada	8,0 m	Não se admite	607 m ²
Estrada de Sete Tanques	11,0 m	Não se admite	726 m ²



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號

PROCESSO N.º

2018A053

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近七潭公路之土地 - 氹仔(葡京花園 - A4, C, D, M2A, M2B及M3地段)

Terreno junto à Estrada de Sete Tanques - Taipa
(Jardins Lisboa - Lotes A4, C, D, M2A, M2B e M3)土地工務運輸局局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Dan:el

23 APR 2019

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

3/6

土地工務運輸局
DSSOPT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

地段A4及D:

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
北面之公共街道(A街)	8.0米	不允許	490平方米
里斯本街(B街)	8.7米	不允許	76平方米
南面之公共街道(C街)	13.1米	不允許	349平方米

A街及B街之間的補償面積: 17平方米

B街及C街之間的補償面積: 28平方米

Lote A4 e D:

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
Via pública no Norte (Rua A)	8,0 m	Não se admite	490 m²
Rua Cidade de Lisboa (Rua B)	8,7 m	Não se admite	76 m²
Via pública no Sul (Rua C)	13,1 m	Não se admite	349 m²
Bónus entre a Rua A e a Rua B: 17m²			
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 28m²			

各地段樓宇最大許可高度:

地段M2A、M2B及C: 海拔81.5米。

地段M3: 海拔80.0米。

地段A4: 海拔78.0米。

地段D: 海拔81.5米。

Altura máxima permitida do edifício para os lotes:

Lote M2A, M2B e C: 80,0mNMM.

Lote M3: 74,5mNMM.

Lote A4: 78,0mNMM.

Lote D: 81,5mNMM.

最大許可地積比率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。

Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域
ZONA

氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º

2018A053

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近七潭公路之土地 - 氹仔 (葡京花園 - A4, C, D, M2A, M2B 及 M3 地段)
Terreno junto à Estrada de Sete Tanques - Taipa
(Jardins Lisboa - Lotes A4, C, D, M2A, M2B e M3)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Dani-2

23 APR 2019

土地工務運輸局
DSSOPT

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 4/6

地段 M2A, M2B, C, A4 及 D:

“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%。

Lote M2A, M2B, C, A4 及 D:

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.

地段 M3:

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》(見背頁)。

Lote M3:

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins (Vide Verso).

地段 D:

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, 而露天部分必須作綠化設計, 植物種植面積不應少於露天面積的 50%。

Lote D:

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve 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, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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:

Caso não possa respeitar uma das seguintes restrições, será necessário submeter o relatório de avaliação de “circulação do ar” para apreciação dos respectivos serviços públicos aquando da apresentação do anteprojecto:

- 每座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).

適當保持現有地形坡度 (除地段 C 外), 不可大面積開挖山體。

Devida preservação da morfologia do solo (excepto o lote C), não sendo permitido grandes intervenções de nivelamento da colina.

申請人須負責該地段地界以外 30 公尺範圍內斜坡穩固工程之設計及施工, 以及在地界範圍內建造必要之擋土牆。

O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras de estabilização dos taludes num perímetro de 30m fora do limite do terreno, assim como pela construção dos muros de suporte necessários dentro dos limites do lote.

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.



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域
ZONA 氹仔 Taipa

檔案編號
PROCESSO N.º 2018A053

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近七潭公路之土地 - 氹仔(葡京花園 - A4, C, D, M2A, M2B 及 M3 地段)
Terreno junto à Estrada de Sete Tanques - Taipa
(Jardins Lisboa - Lotes A4, C, D, M2A, M2B e M3)

土地工務運輸局代局長
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

Daniel

23/ APR 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

土地工務運輸局
DSSOPT

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

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.

應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。

Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.

在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取市政署、交通事務局和環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM, DSAT e DSPA.

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規,包括由土地工務運輸局發出之行政指引。

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



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

