



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

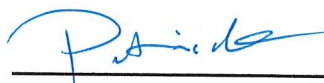
0499/PCU/2024  
1/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 8/10/2024



檔案編號 Processo N.º : 2016A024

地段位置：九澳高頂馬路 1125-1141 號 - 路環

Localização : Estrada do Altinho de Ká hó n.ºs 1125-1141 – Coloane

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                             | 內容<br>Conteúdo                                                                                                                | 附件<br>Anexo               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                            | 租賃批地<br>Concessão por arrendamento                                                                                            |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 9662 m <sup>2</sup>                                                                                                           |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 有 (Tem)<br>第 160/SAOPH/88 號批示，1990 年 2 月 23 日公證契約<br>Despacho n.º 160/SAOPH/88, escritura de contrato de concessão 23/02/1990 |                           |
| 4         | 最近一次發出之街道準<br>線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                       | 有 (Tem)<br>編號(N.º): 2016A024<br>日期(Data): 08/06/2017                                                                          |                           |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 沒有 (Não tem)                                                                                                                  |                           |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de<br>protecção de património<br>cultural | 否 (Não)                                                                                                                       |                           |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研<br>究<br>Plano aprovado / Estudo<br>do plano existente      | 沒有 (Não tem)                                                                                                                  |                           |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                      | 有 (Tem)                                                                                                                       | 見附件 A<br>Vide<br>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

0499/PCU/2024  
2/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                                        | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 說明<br>Explicação                                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>Finalidade                                                                                                                                                  | H2 類居住用地<br>/C1 類商業用地<br>/C2 類商業用地<br>/TD1 類旅遊娛樂用地<br>/Solos de uso habitacional H2<br>/Solos de uso comercial C1<br>/ Solos de uso comercial C2<br>/ Solos de uso turístico e de diversões<br>TD1                                                                                                                                                                                                                    | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                   |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>Larguras das vias para<br>efeitos de cálculo da<br>altura do edifício                                                                                | 用以計算該樓宇高度之街寬如下：<br>· 九澳高頂馬路(A 街)：25.6 米<br>· 蝴蝶谷大馬路(B 街)：25.0 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do<br>edifício, as larguras das vias são os<br>seguintes：<br>· Estrada do Altinho de Ká Hó<br>(Rua A): 25,6m<br>· Avenida de Vale das Borboletas<br>(Rua B) : 25,0m                                                                                                                                              | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政<br>指引第 5 點。<br>Nos termos do n.º 5 da Circular<br>n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 3         | 計算樓宇高度的街影<br>面積 (A 級或 MA 級樓<br>宇適用)<br>Áreas de sombra<br>projectadas para efeitos<br>de cálculo da altura do<br>edifício. (Para edifício<br>das classes A e MA.) | 用以計算該樓宇高度之街影面積如<br>下：<br>· 九澳高頂馬路(A 街)：1604 平方<br>米<br>· 蝴蝶谷大馬路(B 街)：494 平方<br>米<br>· A 街及 B 街之間的補償面積：<br>165 平方米<br>Para efeitos de cálculo da altura do<br>edifício, as áreas de sombra<br>projectada são as seguintes：<br>· Estrada do Altinho de Ká Hó<br>(Rua A):1604 m <sup>2</sup><br>· Avenida de Vale das Borboletas<br>(Rua B) : 494 m <sup>2</sup><br>· Bónus entre a RuaA e a Rua<br>B:165 m <sup>2</sup> | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                   |
| 4         | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima<br>permitida do edifício                                                                                                                | 樓宇最大許可高度：海拔 80.0 米。<br>Altura máxima permitida do<br>edifício :80,0 m NMM .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto                                                    |
| 5         | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do<br>solo máximo permitido                                                                                                      | 最大許可地積比率：9 倍<br>Índice de utilização do solo máximo<br>permitido: 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto                                                    |
| 6         | 最大許可覆蓋率                                                                                                                                                           | 最大許可覆蓋率：100%。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 維持最近一次發出之規劃條件                                                                                |



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

0499/PCU/2024

3/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       | Índice de ocupação do solo máximo permitido               | Índice de ocupação do solo máximo permitido: 100%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                                                                                                                                            |
|---|-------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | ----- | 土地重整<br>Reformulações do terreno                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                           |
|   | 7.1   | 原土地面積<br>Área do terreno inicial                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1. 9662 m <sup>2</sup><br>(根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖)<br>(Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC)<br><br>2. 9661.53 m <sup>2</sup><br>(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔)<br>(Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC) |
|   | 7.2   | 土地歸還/土地讓與<br>Reversão de terreno /<br>Cedência de terreno | 1. 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。<br>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.<br><br>2. 此部分土地用作綠化用地，應被騰空及歸入國有公產土地。<br>Parcela de terreno destinada a zona verde, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.<br><br>3. 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。<br>A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado do | 1. 土地歸還之面積：2947.94 m <sup>2</sup><br>Área do terreno a reverter: 2947,94 m <sup>2</sup><br><br>2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>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

0499/PCU/2024  
4/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       |                                        | Estado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                       |
|---|-------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 7.3   | 土地取得<br>Aquisição de terreno           | 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 reforma do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1. 土地取得之面積：12.44 m <sup>2</sup><br>Área do terreno a adquirir: 12,44 m <sup>2</sup><br>2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
|   | 7.4   | 重整後土地面積<br>Área do terreno reformado   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6726.03 m <sup>2</sup><br>(根據上述第 7.1.2、7.2.1 及 7.3.1 點之計算)<br>(Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 e 7.3.1 acima)                                                  |
| 8 | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                       |
|   | 8.1   | 停車場<br>Estacionamento                  | 1. 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%。<br>O numero de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis ligeiros previsto na legislação.<br>2. 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。<br>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 edificio. | 1. 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.<br>2. 參照交通事務局意見。<br>De referência ao parecer da DSAT.                                                                                   |
|   | 8.2   | 裙樓<br>Pódio                            | 1. 裙樓最大許可高度：13.5 米。<br>Altura máxima permitida do pódio : 13,5 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU                                                                                                 |





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

0499/PCU/2024  
5/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|     |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|-----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|     |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>2. 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。</p> <p>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 clube. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.</p> | <p>emitida.</p> <p>2. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> |
| 8.3 | 塔樓<br>Torre | <p>1. 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。<br/>Nos edificios 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.</p> <p>2. 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。<br/>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.</p> | <p>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |



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

0499/PCU/2024  
6/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |
|---|-------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 8.4   | 垂直佔用空間<br>A Área em ocupação vertical                       | 不許建造垂直佔用空間。<br>Não se admite a área em ocupação vertical                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                                                       |
|   | 8.5   | 景觀處理<br>Tratamento paisagístico                             | 1. 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其他地方。<br>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.<br>2. 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。<br>Manter a harmonia com a colina e adoptar a medida adequada da arborização, no sentido de manter a atmosfera natural de arborização daquele bairro. | 1. 參照市政署意見。<br>De referência ao parecer da IAM.<br>2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
|   | 8.6   | 冷氣機<br>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。<br>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建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                                                       |
| 9 | ----- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |
|   | 9.1   | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 5/5)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.                                                                         |
|   | 9.2   | 擋土牆<br>Muro de suporte                                      | 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。<br>O requerente deve responsabilizar-se pela concepção e execução das obras necessárias de estabilização dos                                                                                                                                                                                                                                                                             | 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0499/PCU/2024  
7/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |                                              | taludes e do seu tratamento paisagístico, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSCU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública                     | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                   | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 沒有 (Não tem)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                 | <ol style="list-style-type: none"><li>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<br/>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.</li><li>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。<br/>Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA.</li><li>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。<br/>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.</li><li>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。<br/>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção,</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</li><li>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</li><li>參照市政署意見。<br/>De referência ao parecer da IAM.</li><li>確保遵守現行法例。<br/>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</li></ol> |





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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0499/PCU/2024  
8/10

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                               | incluindo as circulares da<br>DSSCU . |              |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件<br>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

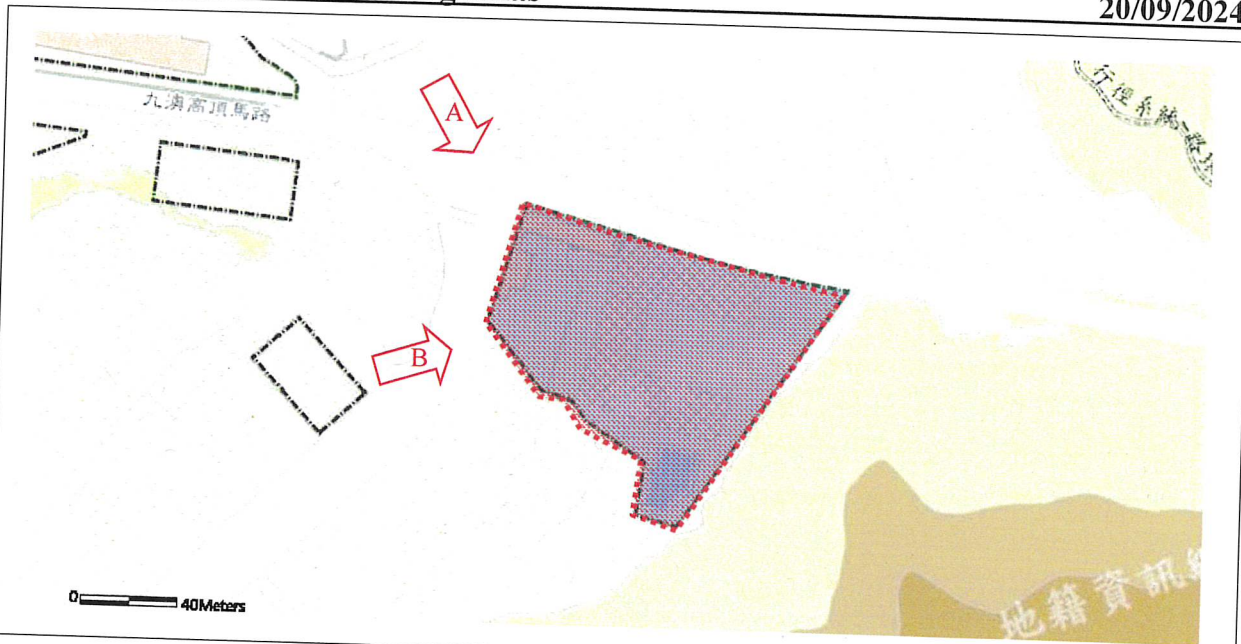
# 規劃條件圖草案說明

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

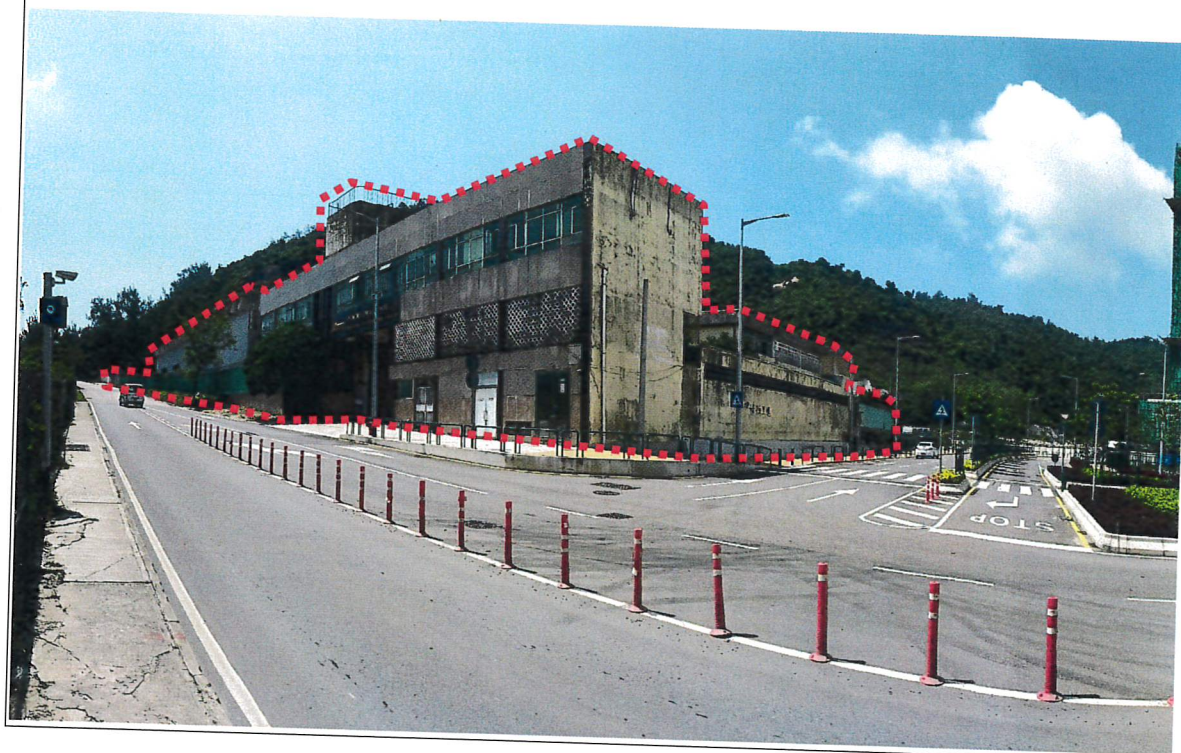
0499/PCU/2024  
9/10

### 附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

20/09/2024



A.







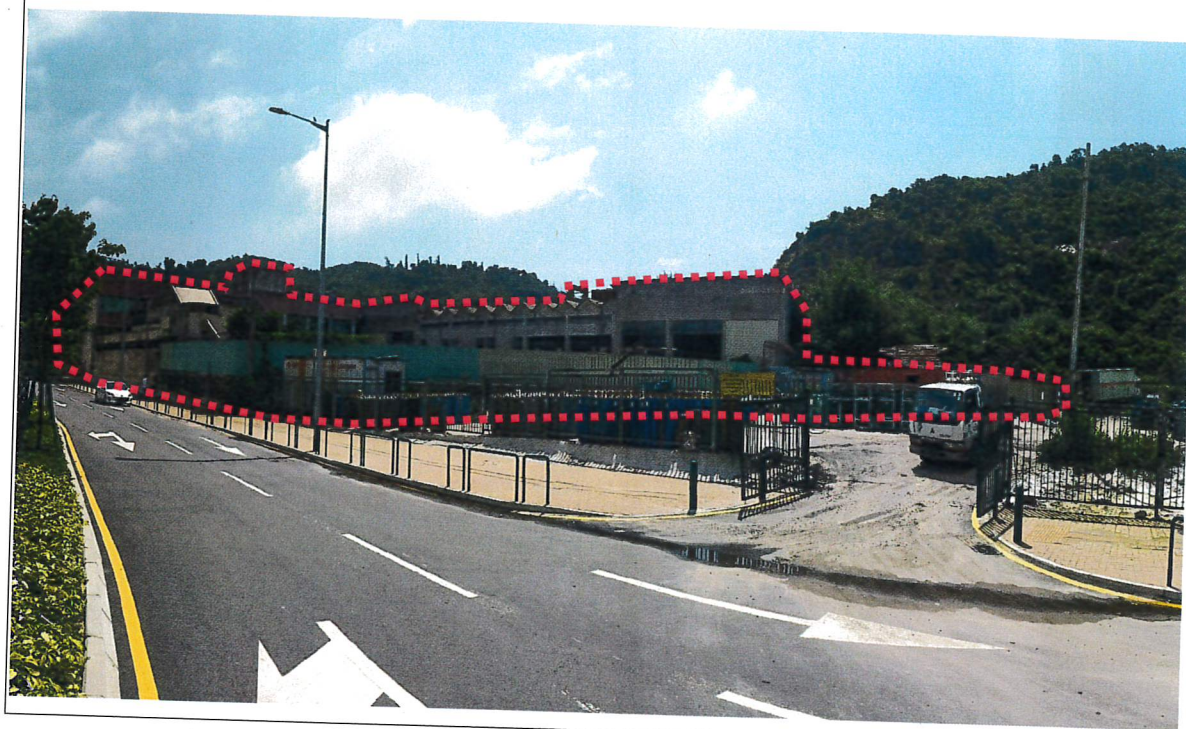
澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務局  
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

# 規劃條件圖草案說明

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0499/PCU/2024  
10/10

B.





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

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT



規劃條件  
CONDICÕES URBANÍSTICAS

1/5

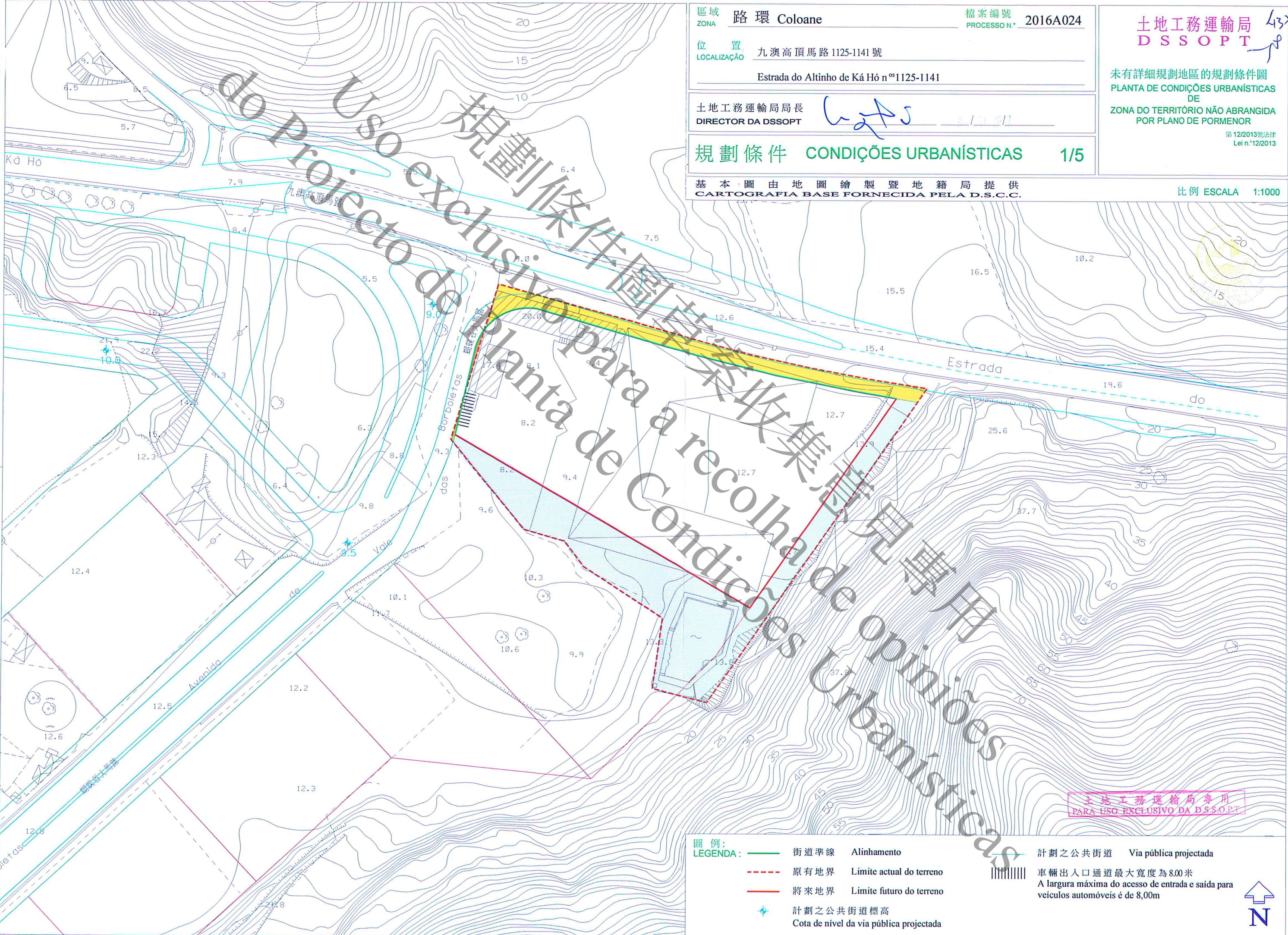
基本圖由地圖繪製暨地籍局提供  
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

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



圖例:  
LEGENDA:

街道準線  
Alinhamento

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

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

土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA DSSOPT





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.º 1125-1141

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

(Signature)

9 JUN 2017

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 2/5

用途：住宅。

Finalidade: 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 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     |
|-------------------------|--------|--------|----------|
| 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 m²        |
| Avenida de Vale das Borboletas (Rua B)  | 25,0 m             | Não se admite               | 494 m²         |
| Bónus entre a Rua A e a Rua B : 165 m². |                    |                             |                |

樓宇最大許可高度：海拔 75.0 米。

Altura máxima permitida do edifício : 75,0m NMM .

最大許可地積比率：12 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido : 12.

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.

裙樓最大許可高度：13.5 米。

Altura máxima permitida do pódio : 13,5m.

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

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.º 1125-1141

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

1-2-AJ - 8 JUN 2017

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 3/5

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%。

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 se 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).

保留現有樹木，或當不可能保留時，建議移栽現存於地段內的樹木，但必須向“民政總署”請求協助。  
Manutenção das árvores existentes, mas caso não seja possível, recomenda-se o transplante da árvore existente para dentro do terreno em causa, devendo para o efeito, solicitar apoio do IACM.

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 DSSOPT.

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.

在工程計劃草案階段須聽取交通事務局、環境保護局、民政總署及文化局的意見。

Em fase de anteprojecto deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT, DSPA, IACM e IC.

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



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.º 1125-1141

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

- 8 JUN 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

土地工務運輸局 434  
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

圖例:

LEGENDAS:



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。  
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



此部分土地用作綠化用地，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。  
Parcela de terreno destinada a zona verde, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



此部分土地用作澳門特別行政區的土地儲備，應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。  
Parcela de terreno destinada a reserva de terrenos da RAEM, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio privado da RAEM.



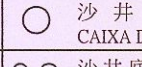
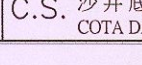
為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。  
A fim de obedecer às exigências da reorganização do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



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



Use exclusivo do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas para a recolha de opiniões

|                                                                                                                                    |                               |                            |                                |                                                                                       |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 註：發出之記錄圖僅供參考，申請者應作實地核實。<br>Nota: O cadastro emitido é só para referência, o requerente tem responsabilidade de verificar no local. |                               |                            |                                | 比例<br>Escala                                                                          | 1 : 1000                      |
| 圖<br>例                                                                                                                             | 雨水渠-涵箱<br>CAMBURA BOX CULVERT | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO | 雨水放流管<br>EMISSÁRIO PLUVIAL     |  | 房屋<br>ESTACAO ELEVATORIA      |
|                                                                                                                                    | 家庭下水道<br>COLECTOR DOMESTICO   | 抽升導管<br>CONDUTA ELEVATORIA | 溢滿井<br>CAMARA DE VORTICE       |  | 沙井<br>CAIXA DE VISITA         |
|                                                                                                                                    | 雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL     | 放流管<br>EMISSARIO           | 分瀝井<br>CAMARA DE DESCARREGADOR |  | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA |
|                                                                                                                                    |                               |                            |                                |                                                                                       |                               |