

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0499/DPU/2024 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

土地工務局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSCU

8 / 10 / 2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

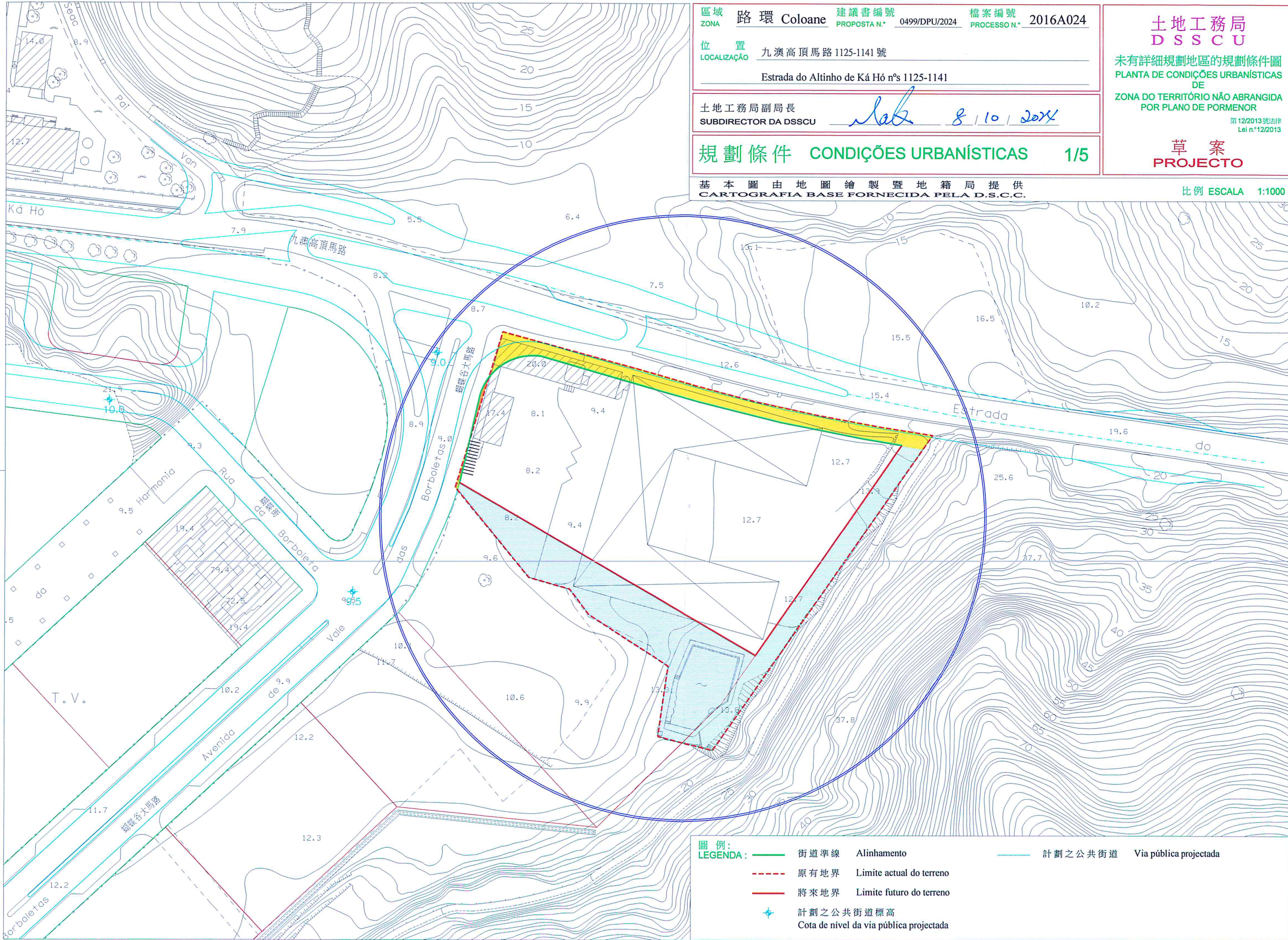
基本圖由地圖繪製暨地籍局提供 CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C. 比例 ESCALA 1:1000

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



- 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 Cota de nível da via pública projectada
 - 計劃之公共街道 Via pública projectada

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0499/DPU/2024 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

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 8/10/2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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

用途：H2 類居住用地/C1 類商業用地/C2 類商業用地/TD1 類旅遊娛樂用地。

Finalidades: Solos de uso habitacional H2/ Solos de uso comercial C1/ Solos de uso comercial C2/

Solos de uso turístico e de diversões TD1.

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 m ²
Avenida de Vale das Borboletas (Rua B)	25,0 m	Não se admite	494 m ²
Bónus entre a Rua A e a Rua B : 165 m ² .			

樓宇最大許可高度：海拔 80.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 80,0m NMM .

最大許可地積比率：9 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido: 9.

最大許可覆蓋率：100%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido : 100%.

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%。

O número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.

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.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0499/DPU/2024 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

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature 8 / 10 / 2024

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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

裙樓最大許可高度：13.5 米。

Altura máxima permitida do pódio: 13,5m.

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。

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 clubes. Os pisos ao nível da cobertura dos pódios devem ser arborizados numa área não inferior a 50% da área descoberta.

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 70 m.

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.

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。

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.

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 DSSCU.

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.

區域 ZONA 路環 Coloane 建議書編號 PROPOSTA N.º 0499/DPU/2024 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

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature 8 / 10 / 2024

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

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.

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.

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：

LEGENDAS :

 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。

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.

 此部分土地用作綠化用地，應被騰空及歸入國有公產土地。

Parcela de terreno destinada a zona verde, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.

 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。

A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado do Estado.

 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 reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

 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.

區域
ZONA

路環 Coloane

建議書編號
PROPOSTA N.º

0499/DPU/2024

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

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

 8/10/2024

規劃條件
CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

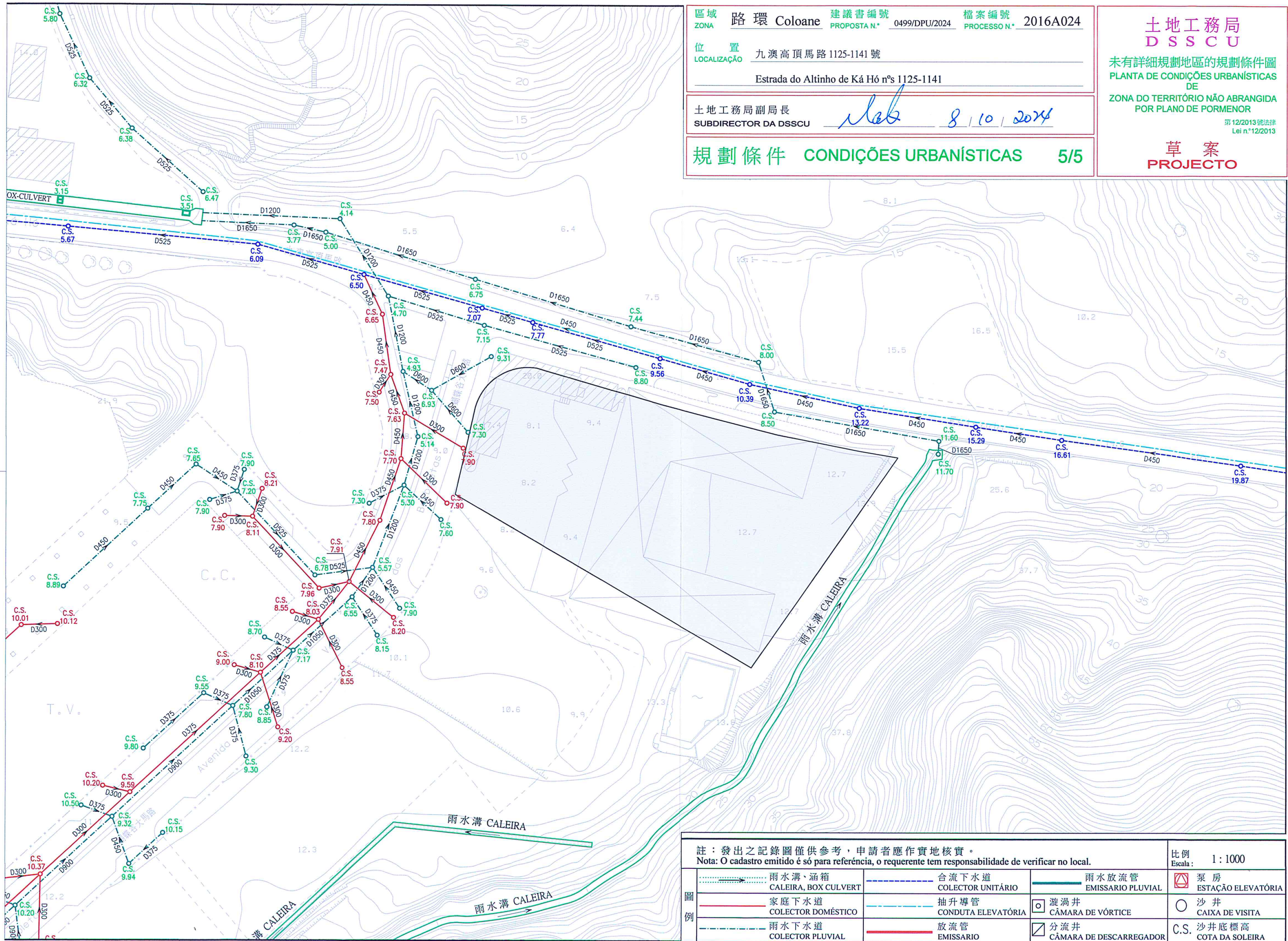
5/5

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



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 CONDUTA 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