



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

0199/PCU/2025  
1/9

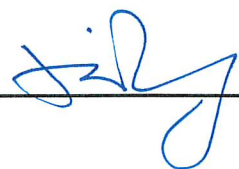
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



1 / 7 / 2025



檔案編號 Processo N.º : 2008A105

地段位置：位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地 - 路氹填海區

Localização : Terreno junto à Estrada do Baía de Nossa Senhora da Esperança e Avenida Marginal Flor de Lótus. - Cotai

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 ( Concessão por arrendamento )                                                                        |                           |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                                | 440248 m <sup>2</sup>                                                                                      |                           |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                          | 有 (Tem)<br>第 53/2014 號運輸工務司司長批示<br>Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 53/2014 |                           |
| 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) : 2008A105<br>日期(Data) : 06/08/2019                                                     | 見附圖<br>Vide anexo         |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura<br>válido                          | 有 (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

0199/PCU/2025  
2/9

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                                                                                                                              | 用途：TD1 類旅遊娛樂用地<br>Finalidade: Solos de uso turístico e de diversões TD1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>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：<br>· 新城大馬路 (A 街):60.0 米。<br>· 路氹城大馬路(B 街):34.2 米<br>· 蓮化海濱大馬路(C 街):46.4 米<br>· 望德聖母灣大馬路(D 街):79.0 米。<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes:<br>· Avenida Cidade Nova (Rua A): 60,0m.<br>· Aveida de COTAI (Rua B) : 34,2m.<br>· Avenida Marginal Flor de Lótus (Rua C):46,4m<br>· Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança (Rua D) : 79,0m. | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| 3         | 計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用)<br>Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.) | 用以計算該樓宇高度之街影面積如下：<br>· 新城大馬路 (A 街): 21249 平方米。<br>· 路氹城大馬路(B 街): 8154 平方米。<br>· 蓮化海濱大馬路 (C 街) : 22221 平方米。<br>· 望德聖母灣大馬路(D 街) :29399 平方米。<br>· A 街及 B 街之間的補償面積: 508 平方米。<br>· B 街及 C 街之間的補償面積:908 平方米。<br>· C 街及 D 街之間的補償面積: 1758 平方米。<br>· D 街及 A 街之間的補償面積: 1045 平方米。<br>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes :<br>· Avenida Cidade Nova (Rua A):        | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<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

0199/PCU/2025  
3/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                              |
|---|-------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |       |                                                           | 21249 m <sup>2</sup> .<br>· Aveida de COTAI (Rua B): 8154 m <sup>2</sup> .<br>· Avenida Marginal Flor de Lótus (Rua C): 22221 m <sup>2</sup><br>· Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança (Rua D) : 29399 m <sup>2</sup><br>· Bónus entre a Rua A e a Rua B : 508 m <sup>2</sup> .<br>· Bónus entre a Rua B e a Rua C : 908 m <sup>2</sup> .<br>· Bónus entre a Rua C e a Rua D : 1758 m <sup>2</sup> .<br>· Bónus entre a Rua D e a Rua A : 1045 m <sup>2</sup> . |                                                                                              |
| 4 | ----- | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício           | 樓宇最大許可高度（包括天面上所有設施）：海拔 160 米。<br>Altura máxima permitida do edifício(incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura) : 160m NMM .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.  |
| 5 | ----- | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do solo máximo permitido | 最大許可地積比率：<br>- 地段 I/II : 3.04 倍。<br>- 地段 III : 3.14 倍。<br>- 地段 IV : 4.22 倍。<br>Índice de utilização do solo máximo permitido:<br>- Lote I/II : 3.04.<br>- Lote III : 3.14.<br>- Lote IV : 4.22.                                                                                                                                                                                                                                                                          | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.. |
| 6 | ----- | 最大許可覆蓋率<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido    | 最大許可覆蓋率：<br>- 地段 I/II : 62.5%<br>- 地段 III : 62.5%<br>- 地段 IV : 62.5%<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido :<br>- Lote I/II : 62.5%<br>- Lote III : 62.5%<br>- Lote IV : 62.5%                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.  |
| 7 | ----- | 土地重整<br>Reformações do terreno                            | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 沒有<br>Não tem                                                                                |
| 8 | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de desenho urbano                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                              |





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

0199/PCU/2025  
4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | 停車場<br>Estacionamento        | <p>1. 必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。<br/>É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.</p> <p>2. 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。<br/>A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>1. 根據《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。<br/>Conforme o Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.</p> <p>2. 參照交通事務局意見。<br/>De referência ao parecer do DSAT.</p> |
| 8.2 | 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 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.</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>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</p>                                                                                                  |
| 8.3 | 垂直佔用空間<br>A área em ocupação | <p>不允許垂直佔用<br/>Não é permitida ocupação vertical</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos</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

0199/PCU/2025

5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                             |
|----|-------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       | vertical                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                                        |
|    | 8.4   | 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規劃條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
|    | 8.5   | 景觀處理<br>Tratamento paisagístico                             | 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.                                                                                                      | 參照市政署意見。<br>De referência ao parecer do IAM                                                 |
| 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 7/7)<br>( Vide Planta de Condições Urbanísticas 7/7)                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.                   |
| 10 | ----- | 行政地役<br>Servidão administrativa                             | 土地承批人須負責該範圍之設計、騰空、建造、維修及保養，有關計劃須先經本局審批。<br>- 地面以上淨高不少於 5.5 米用作公共道路及綠化用途，並賦予行政地役權，允許車輛、行人及貨自由通行，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。<br>- 須預留空間（由地面以下至 0.7 米深）用作公用服務基礎建設用途，並賦予行政地役權。<br>O concessionário deve responsabilizar-se pela concepção, desocupação, construção, reparação e manutenção desta área, devendo os respectivos projectos serem submetidos previamente para | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<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

0199/PCU/2025

6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |                                              | <p>aprovação da DSSCU.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- O espaço acima do nível do solo com uma altura livre mínima de 5.5 m destina-se a via pública e zona verde, sendo constituída uma servidão administrativa, permitindo-se o livre trânsito de veículos automóveis, pessoas e bens, e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.</li><li>- Dever-se-á reservar um espaço (até à profundidade de 0.7m do subsolo) destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo constituída uma servidão administrativa.</li></ul>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                   | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 倘本地段發展計劃的電力需求超過 30 兆伏安，則須預留一空間以安裝高壓變電站，並與澳門電力股份有限公司商議相關的技術要求。<br/>Se a potência total do empreendimento for superior a 30MVA é necessário reservar um espaço para instalação de uma subestação de Alta Tensão (AT) e avaliar junto da CEM os respectivos requisitos .</li><li>2. 項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。<br/>A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.</li><li>3. 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</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</li><li>2. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</li><li>3. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente</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

規劃條件圖草案說明

0199/PCU/2025  
7/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |                                                                                         | <p>估報告供具職權實體審議，<br/>Em casos devidamente<br/>fundamentados, a Direcção dos<br/>Serviços de Solos e Construção<br/>Urbana pode exigir a apresentação<br/>de relatórios de avaliação do<br/>impacto ambiental para apreciação<br/>da entidade competente</p> <p>4. 須呈交交通評估報告供交通事務局審核。<br/>Deverá submeter o relatório de<br/>avaliação do tráfego à DSAT para<br/>apreciação.</p> <p>5. 當遞交工程計劃草案時，須一併<br/>呈交周邊行人道的詳細整治方<br/>案，以便聽取市政署的意見。<br/>Deverá submeter o plano de<br/>pormenor de ordenamento dos<br/>passeios circundantes, aquando da<br/>apresentação do anteprojecto para<br/>ouvir o parecer emitido pelo IAM.</p> <p>6. 遵守澳門特別行政區現行之一切<br/>建築條例與法規，包括由土地工<br/>務局發出之行政指引。<br/>Cumprimento da legislação geral e<br/>específica aplicável na RAEM,<br/>bem como as restantes normas<br/>reguladoras da construção,<br/>incluindo as circulares da DSSCU .</p> | <p>projecto.</p> <p>4. 維持最近一次發出之規劃條<br/>件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos<br/>condicionamentos urbanísticos<br/>da última PCU emitida.</p> <p>5. 維持最近一次發出之規劃條<br/>件圖的規劃條件。<br/>Manutenção dos<br/>condicionamentos urbanísticos<br/>da última PCU emitida.</p> <p>6. 確保遵守現行法例。<br/>Assegurar o cumprimento das<br/>legislações vigentes.</p> |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條<br>件<br>Condicionamentos<br>urbanísticos definidos<br>pelo Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 沒有<br>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

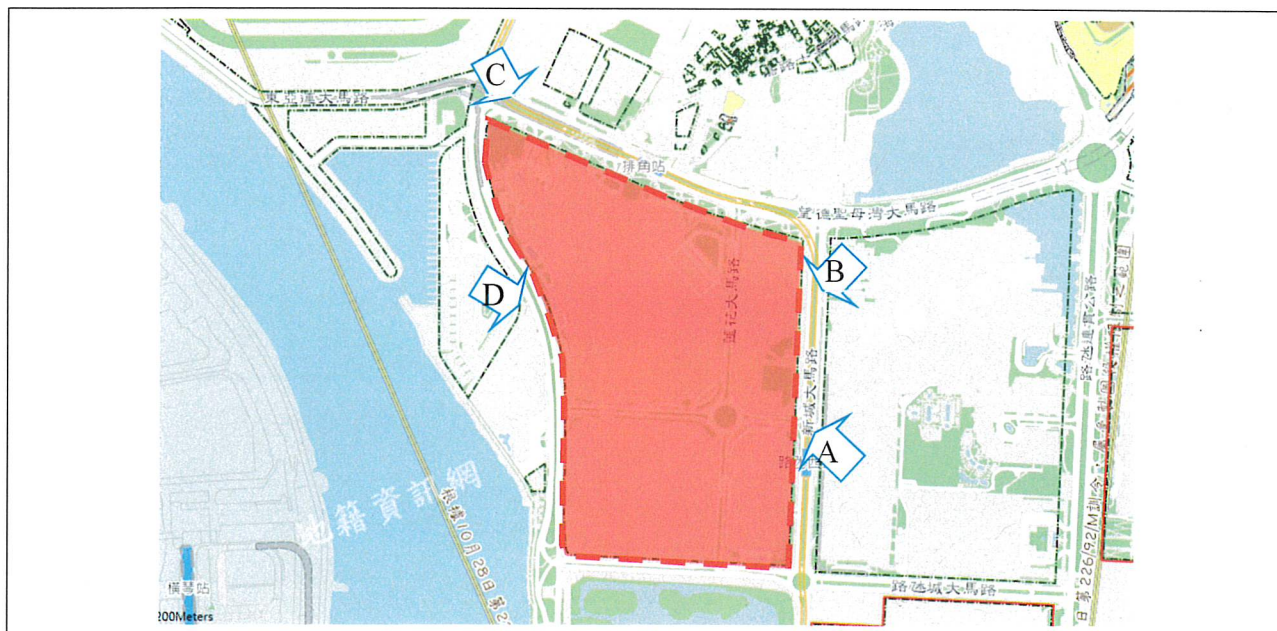
## 規劃條件圖草案說明

0199/PCU/2025  
8/9

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

### 附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

(06/05/2025)



A



B



100% 環保再造紙 · Papel reciclado





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

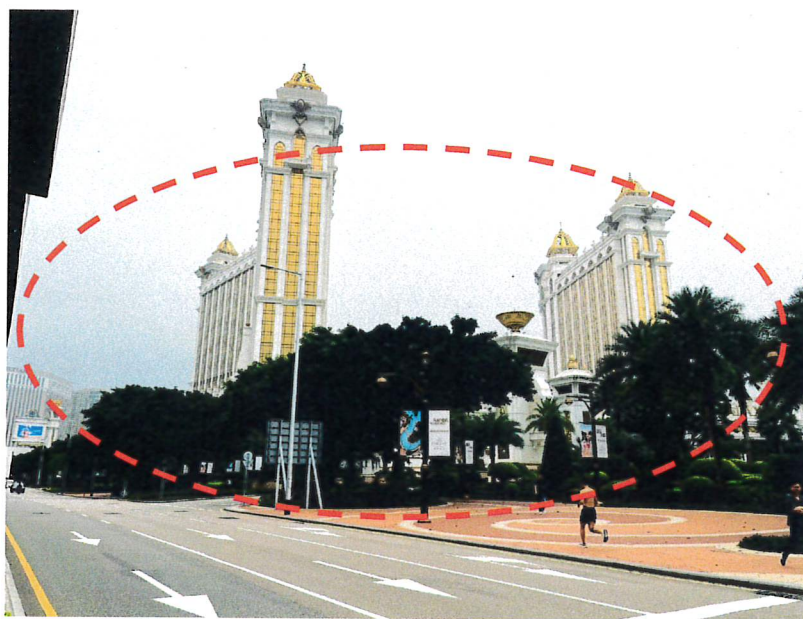
## 規劃條件圖草案說明

0199/PCU/2025

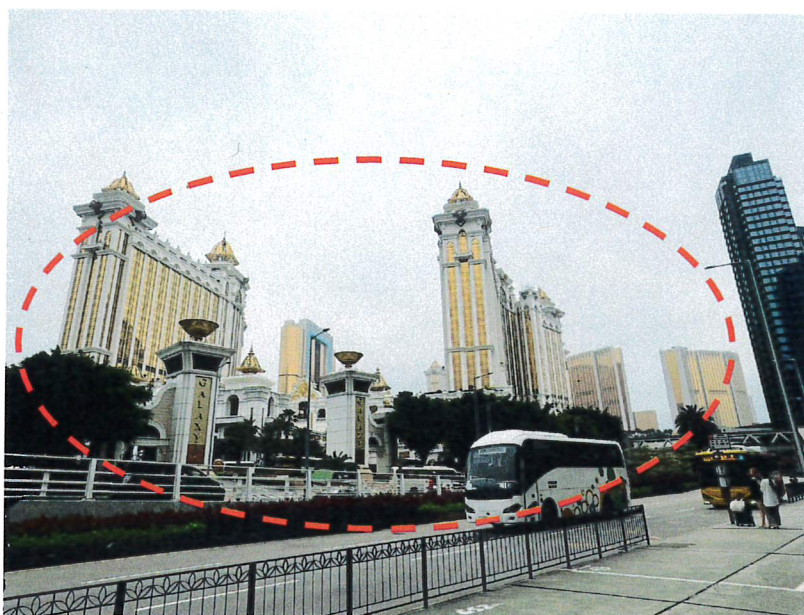
## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

9/9

C



D





0010001348942W  
DSSOPT

10/5/2019



區域 ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號 2008A105  
PROCESSO N.º

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地  
Terreno junto à Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança e Avenida Marginal Flor de Lótus

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA SUBST.ª DA DSSOPT

Daniel

- 6 AUG 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

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 1:4000

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  
- - - 地段分界線 Limite de separação dos lotes

車輛出入口通道  
Entrada e saída para veículos

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





區域  
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A105

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地

Terreno junto à Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança e Avenida Marginal Flor de Lótus

土地工務運輸局代局長  
DIRECTORA SUBST.ª DA DSSOPT

Daniel

- 6 AUG 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 2/7

用途: 酒店及旅遊娛樂設施。

Finalidade: Hotel, instalações turísticas e recreativas.

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      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------|
| 新城大馬路 (A 街)                                                                                                        | 60.0 米 | 不允許    | 21249 平方米 |
| 路氹城大馬路 (B 街)                                                                                                       | 34.2 米 | 不允許    | 8154 平方米  |
| 蓮花海濱大馬路 (C 街)                                                                                                      | 46.4 米 | 不允許    | 22221 平方米 |
| 望德聖母灣大馬路 (D 街)                                                                                                     | 79.0 米 | 不允許    | 29399 平方米 |
| A 街及 B 街之間的補償面積: 508 平方米。<br>B 街及 C 街之間的補償面積: 908 平方米。<br>C 街及 D 街之間的補償面積: 1758 平方米。<br>D 街及 A 街之間的補償面積: 1045 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 Cidade Nova (Rua A)                                                                                                                                            | 60,0m              | Não se admite               | 21249m²        |
| Avenida de COTAI (Rua B)                                                                                                                                               | 34,2m              | Não se admite               | 8154m²         |
| Avenida Marginal Flor de Lótus (Rua C)                                                                                                                                 | 46,4m              | Não se admite               | 22221m²        |
| Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança (Rua D)                                                                                                                  | 79,0m              | Não se admite               | 29399m²        |
| Bónus entre a Rua A e a Rua B: 508 m².<br>Bónus entre a Rua B e a Rua C: 908 m².<br>Bónus entre a Rua C e a Rua D: 1758 m².<br>Bónus entre a Rua D e a Rua A: 1045 m². |                    |                             |                |

樓宇最大許可高度(包括天面上所有設施): 海拔 160 米。

Altura máxima permitida do edifício(incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura): 160m NMM.

各地段最大許可地積比率:

- 地段 I/II: 3.04倍
- 地段 III: 3.14倍
- 地段 IV: 4.22倍

Índice de utilização do solo máximo permitido para os lotes:

- Lote I/II: 3,04
- Lote III: 3,14
- Lote IV: 4,22

各地段最大許可覆蓋率:

- 地段 I/II: 62.5%
- 地段 III: 62.5%
- 地段 IV: 62.5%

Índice de ocupação do solo máximo permitido para os lotes:

- Lote I/II: 62,5%
- Lote III: 62,5%
- Lote IV: 62,5%

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

區域  
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A105

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地  
Terreno junto à Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança e Avenida Marginal Flor de Lótus

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

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA SUBST.ª DA DSSOPT

1 Dani. E

- 6 AUG 2019

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。

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

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).

倘本地段發展計劃的電力需求超過30兆伏安，則須預留一空間以安裝高壓變電站，並與澳門電力股份有限公司商議相關的技術要求。

Se a potência total do empreendimento for superior a 30MVA é necessário reservar um espaço para instalação de uma subestação de Alta Tensão (AT) e avaliar junto da CEM os respectivos requisitos.

項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。

A concepção do projecto e a disposição do empreendimento deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.

須呈交環境影響評估報告供環境保護局審核。

Deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental à DSPA para apreciação.

須呈交交通評估報告供交通事務局審核。

Deverá submeter o relatório de avaliação do tráfego à DSAT para apreciação.

當遞交工程計劃草案時，須一併呈交周邊行人道的詳細整治方案，以便聽取市政署的意見。

Deverá submeter o plano de pormenor de ordenamento dos passeios circundantes, aquando da apresentação do anteprojecto para ouvir o parecer emitido pelo IAM.

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.





區域  
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A105

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地  
Terreno junto à Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança e  
Avenida Marginal Flor de Lótus

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA SUBST.ª DA DSSOPT

Daniel

- 6 AUG / 2019

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

圖 例:  
LEGENDA:



土地承批人須負責該範圍之設計、騰空、建造、維修及保養、有關計劃須先經本局審批：  
O concessionário deve responsabilizar-se pela concepção, desocupação, construção, reparação e manutenção desta área, devendo os respectivos projectos serem submetidos previamente para aprovação da DSSOPT:

- 地面以上淨高不少於 5.5 米用作公共道路及綠化用途，並賦予公共地役權，允許車輛、行人及貨自由通行，亦不得以任何形式臨時或永久佔用。

O espaço acima do nível do solo com uma altura livre mínima de 5,5 m destina-se a via pública e zona verde, sendo constituída uma servidão pública, permitindo-se o livre trânsito de veículos automóveis, pessoas e bens, e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.

- 須預留空間(由地面以下至 0.7 米深)用作公用服務基礎建設用途，並賦予公共地役權。  
Dever-se-á reservar um espaço (até à profundidade de 0,7m do subsolo) destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo constituída uma servidão pública.



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

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/7

## 酒店及娛樂場停車位數量計算指引

## MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 1 - 酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區。

A obrigatoriedade de reserva de áreas de estacionamento em estabelecimentos de hotelaria e nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição é independente da classe de altura dos edificios a tal fim destinados ou em que os referidos estabelecimentos se localizam.

- 2 - 樓宇級別第II組之3星級及以上酒店，應該設有旅遊車及計程車候客車位及上落客區，其最小尺寸為：
- 
- 旅遊車：3.5米 x 12米 / 計程車：3.5米 x 5米及需符合以下要求：

- a) 該等場所之公共車輛停泊及上落客區應設於其地段地界範圍以內。
- b) 房間數量超過50個或以上應設有最少1個旅遊車及1個計程車候客車位及上落客區。
- c) 每增加200個或以上酒店房間應多設1個旅遊車及1個計程車候客車位。
- d) 每增加400個或以上酒店房間應多設1個可容納旅遊車及1個計程車之上落客區。

如下表：

| 酒店房間總數    | 旅遊車候客車位 | 計程車候客車位 | 旅遊車上落客區 | 計程車上落客區 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 50 - 199  | 1       | 1       | 1       | 1       |
| 200 - 399 | 2       | 2       | 1       | 1       |
| 400 - 599 | 3       | 3       | 2       | 2       |
| 600 - 799 | 4       | 4       | 2       | 2       |
| 800 - 999 | 5       | 5       | 3       | 3       |

\* 備註：倘有例外情況及有適當理由解釋下，上述表內所規定的車位數目可以減少。

Nas edificações do grupo de utilização II, de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões, mínimas de 3,5m x 12,0m para autocarros de turismo e de 3,5m x 5,0m para taxis, e cumprir cumulativamente com as seguintes características :

- a) Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
- b) Com 50 ou mais quartos, devem ser previstos no mínimo de um lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc ) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros .
- c) Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
- d) Por cada 400 quartos ou fracção a mais deve a zona de tomada e largada ser ampliada para a recepção de mais uma viatura quer para autocarro quer para táxi .

Exemplo :

| Nº total do quarto | Lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turismo | Lugar parque de veículos automóveis para taxis | Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turismo | Zona de tomada e largada de passageiros para taxis |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 50 - 199           | 1                                                              | 1                                              | 1                                                                  | 1                                                  |
| 200 - 399          | 2                                                              | 2                                              | 1                                                                  | 1                                                  |
| 400 - 599          | 3                                                              | 3                                              | 2                                                                  | 2                                                  |
| 600 - 799          | 4                                                              | 4                                              | 2                                                                  | 2                                                  |
| 800 - 999          | 5                                                              | 5                                              | 3                                                                  | 3                                                  |

\* Nota : Em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares ~~parque indicado no quadro acima~~ pode ser reduzido .



區域  
ZONA 路氹填海區 Cotai

檔案編號  
PROCESSO N.º 2008A105

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近望德聖母灣大馬路及蓮花海濱大馬路之土地

Terreno junto à Estrada da Baía de Nossa Senhora da Esperança e Avenida Marginal Flor de Lótus

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA SUBST.ª DA DSSOPT

Daniel

- 6 AUG / 2019

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/7

### 酒店及娛樂場停車位數量計算指引

#### MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS



- 3 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所應每2000平方米建築面積設置1個旅遊車停車位(3.5米x8米)或每1000平方米建築面積設置1個小型旅遊車停車位。  
Nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição deve ser previsto um lugar para autocarro por 2000m<sup>2</sup> de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m<sup>2</sup> de ABC.
- 4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務運輸局作決定)  
Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos. (A determiner pela DSSOPT)
- 5 - 酒店用途部份輕型汽車停車位需按法例42/89/M,以建築面積(ABC)而非樓面面積(ABP)計算。  
Nas zonas destinadas ou não a quarto, o número de lugares parque deve ser o previsto no D.L. n.º 42/89/m, considerando ABC e não ABP.
- 6 - 為著明確上述法例車位計算方法,其面積計算如下:  
a) 設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積不包括走廊、樓梯、大堂、服務區及隔火層。  
b) 非設有房間樓層:每100平方米建築面積設有1個車位,其面積包括商業、寫字樓或健身會所(包括有蓋或無蓋面積及泳池及其輔助設施),但不包括走廊、樓梯、隔火層、逃生區、貨倉、儲物室及垃圾房。  
Para clarificar o cálculo de lugares parque previsto no D.L. n.º 42/89/m deve observar o seguinte:  
a) Zonas destinadas a quarto: 1 lugar / 1000m<sup>2</sup> de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de regúgio.  
b) Zonas não destinadas a quarto: 1 lugar / 100m<sup>2</sup> de ABC para as zonas destinadas efectivamente a comércio ou escritório ou health clube (em recintos cobertos e descobertos incluindo piscinas respectivas áreas de apoio), excluindo corredores escadas, áreas de refúgio, de evacuação, armazém, arrecadação e caixa forte.
- 7 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所每200平方米建築面積設置1個輕型汽車位。  
Zonas destinadas a casino, entretenimento, salas de conferência, de exposição e similares: 1 lugar / 200m<sup>2</sup> de áreas bruta de construção.



