

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號

PROPOSTA N.º

0449/DPU/2025

檔案編號

PROCESSO N.º

2019A042

位 置
LOCALIZAÇÃO

李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近
台山新城市第一巷之土地

Rua de Lei Pou Ch'ôn nº 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán
nºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

Sub 5 / 1 / 2026

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 nº12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/7

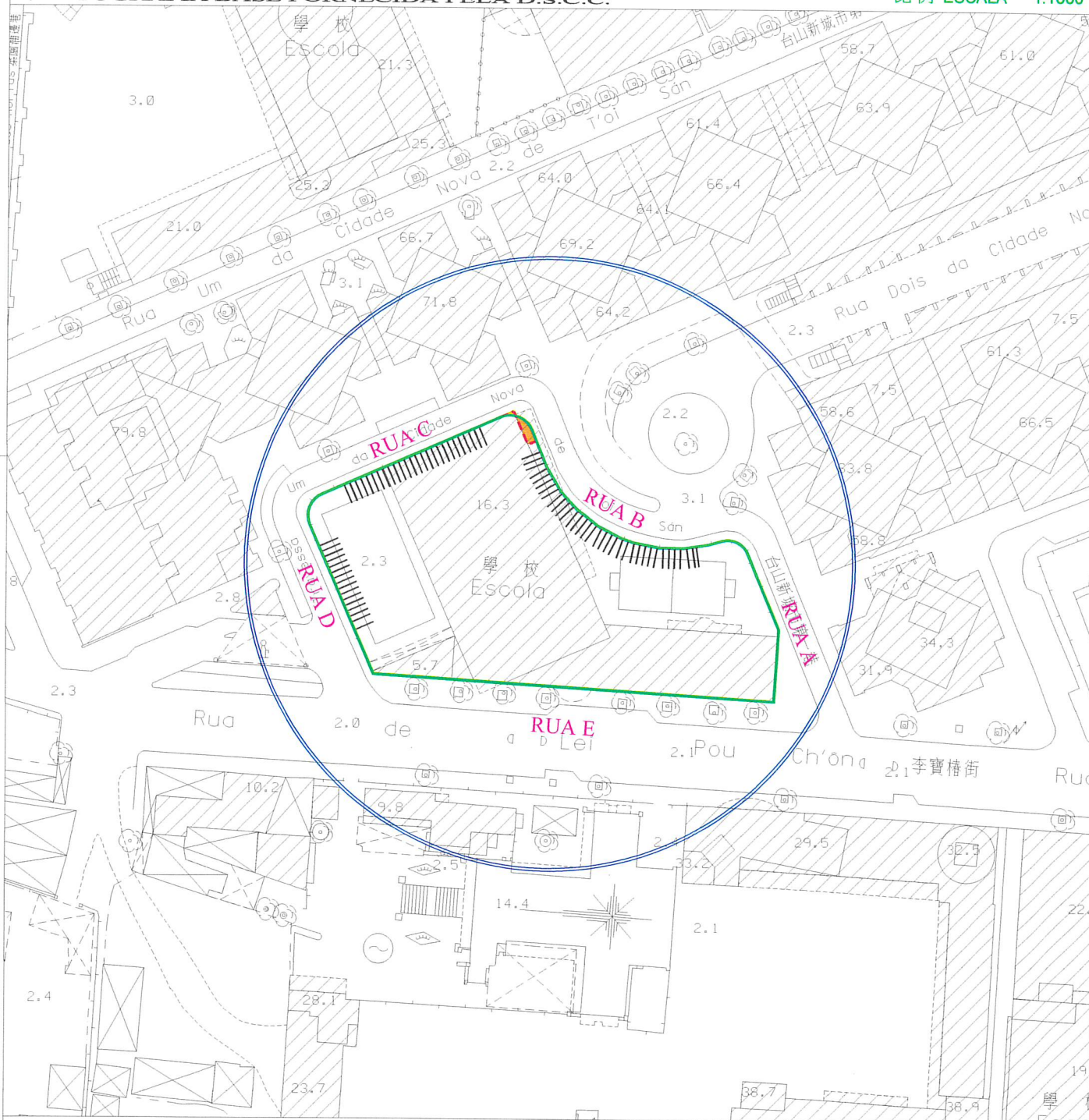
草 案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利

A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

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

比例 ESCALA 1:1000



圖例:

LEGENDA:



街道準線

Alinhamento



原有地界

Limite actual do terreno



區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號
PROPOSTA N.º

0449/DPU/2025

檔案編號
PROCESSO N.º

2019A042

位置
LOCALIZAÇÃO

李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近
台山新城市第一巷之土地

Rua de Lei Pou Ch'ôn n.º 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán
n.ºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長

SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 5 / 1 / 2016

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

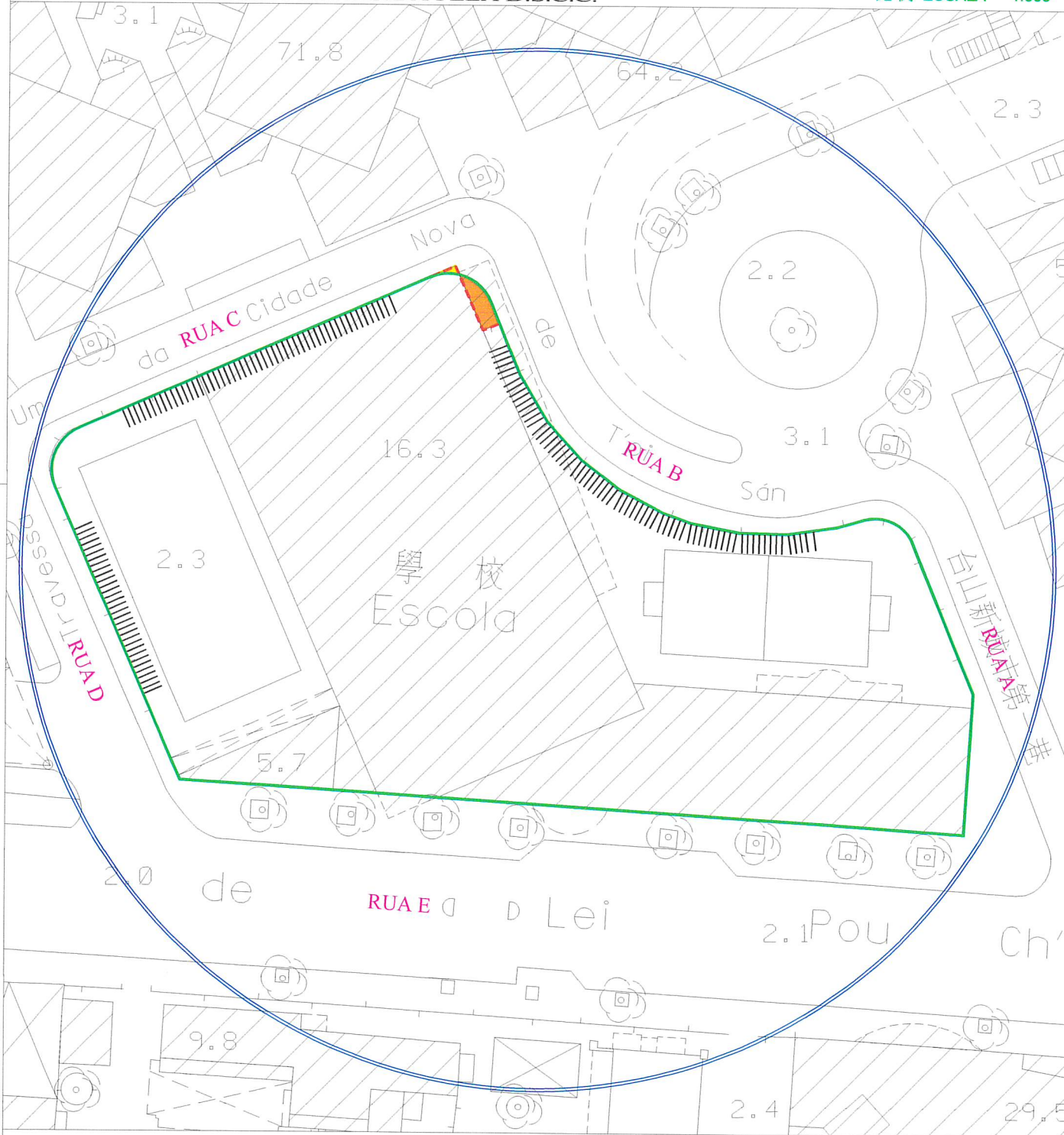
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

2/7

草案
PROJECTO

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

比例 ESCALA 1:500



圖例:

LEGENDA:



街道準線

Alinhamento



原有地界

Limite actual do terreno



位 置 LOCALIZAÇÃO 李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近台山新城市第一巷之土地
Rua de Lei Pou Ch'ôn n.º 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán n.ºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 5 / 1 / 2016

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

草 案
PROJECTO

用途：教育設施用地。

Finalidade: Solos para equipamentos educativos.

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
東面之台山新城市第一巷（A街）	8.9米	不允許	127平方米
東北面之台山新城市第一巷（B街）	8.0米	不允許	205平方米
西北面之台山新城市第一巷（C街）	7.8米	不允許	147平方米
西面之台山新城市第一巷（D街）	9.1米	不允許	139平方米
李寶椿街（E街）	18.5米	不允許	630平方米

A街及B街之間的補償面積：6平方米。

B街及C街之間的補償面積：5平方米。

C街及D街之間的補償面積：30平方米。

D街及E街之間的補償面積：21平方米。

E街及A街之間的補償面積：79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
Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán situada no Leste (Rua A)	8,9 m	Não se admite	127 m ²
Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán situada no Nordeste (Rua B)	8,0 m	Não se admite	205 m ²
Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán situada no Noroeste (Rua C)	7,8 m	Não se admite	147 m ²
Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán situada no Oeste (Rua D)	9,1 m	Não se admite	139 m ²
Rua de Lei Pou Ch'ôn (Rua E)	18,5 m	Não se admite	630 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 6 m².

Bónus entre a Rua B e a Rua C: 5 m².

Bónus entre a Rua C e a Rua D: 30 m².

Bónus entre a Rua D e a Rua E: 21 m².

Bónus entre a Rua E e a Rua A: 79 m².

樓宇最大許可高度：50.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 50,0m.

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

Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0449/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2019A042

位置 LOCALIZAÇÃO 李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近台山新城市第一巷之土地
Rua de Lei Pou Ch'ôn nº 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán n.ºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Neb 5 / 1 / 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/7

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

最大許可覆蓋率：80%。

Índice de ocupação do solo máximo permitido: 80%.

遵守《教育機構停車位特別條例》。

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas nos 《Condicionamentos Especiais em Termos de Lugares de Estacionamento Afectos aos Estabelecimentos de Ensino》.

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.

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.

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 das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0449/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2019A042

位 置 LOCALIZAÇÃO 李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近台山新城市第一巷之土地
Rua de Lei Pou Ch'ôn n.º 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán n.ºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Handwritten signature and date: 5/1/2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/7

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

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



為符合街道準線之要求，此地塊須合併本地段作整體發展。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, esta parcela de terreno deve ser aproveitada integralmente em conjunto com o lote 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.

位置 LOCALIZAÇÃO 李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近台山新城市第一巷之土地
Rua de Lei Pou Ch'ôn nº 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán nºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

5 / 1 / 2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/7

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

教育機構停車位特別條例：

CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS EM TERMOS DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO AFECTOS AOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

- 1 - 作為計算停車位之最少數目，教學設施可分為三組，分別是：

Para efeitos de cálculo do número mínimo de lugares de estacionamento, os estabelecimentos de ensino podem ser divididos em 3 (três) grupos a saber :

第I組：幼稚園、小學等；

Grupo I : Jardins de infância, escolas primárias, etc. ;

第II組：中學、技術學校、特殊教育學校（殘障人士）等；

Grupo II: Escolas secundárias, escolas técnicas-profissionais, escolas de ensino especial (deficientes), etc. ;

第III組：高等教育學校、專業培訓學校、學院、大學等。

Grupo III: Estabelecimentos de ensino superior, institutos de formação profissional, instituições de ensino, universidades, etc. .

- 2 - 用以計算教學設施停車位之最少數目得遵守以下準則：

A determinação do número de lugares de estacionamento, mínimo, para um estabelecimento de ensino poderá obedecer ao seguinte critério:

學校 Escolas	車輛 Veículos	汽車 Ligeiros	摩托車 Motociclos	小巴或公共汽車 Mínibus ou autocarros
第I組 Grupo I		(a)	(a)	(每一百名學生一個車位) (Em cada 100 alunos 1 lugar)
第II組 Grupo II		(a)	(a)	二個車位 / 2 Lugares
第III組 Grupo III		(b)	(b)	二個車位 / 2 Lugares

註(a)：- 長期性使用課室（課室/工場*/實驗室*）：每4個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位；

Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas*/laboratórios*): por cada 4 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室：1個輕型汽車停車位；

Directoria: 1 lugar para ligeiro ;

- 行政人員辦公室：每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。

Gabinetes administrativos: 1 lugar para ligeiro + 2 lugares para motociclos por cada 200 m² de ABC.

註(b)：- 長期性使用課室（課室/工場*/實驗室*）：每2個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位；

Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas*/laboratórios*): por cada 2 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室/教授辦公室：2個輕型汽車停車位；

Directoria/Reitoria: 2 lugares para ligeiros;

- 行政人員辦公室：每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。

Gabinetes administrativos: 1 lugar para ligeiro + 2 lugares para motociclos por cada 200 m² de ABC.

* 備註：

OBSERVAÇÃO

- 祇適用於第II組的技術學校及第III組的學校。

Só se aplica para as escolas técnicas-profissionais do grupo II e estabelecimentos do grupo III .

- 3 - 然而，倘有例外情況及有適當理由解釋下，經諮詢教育暨青年發展局及交通事務局的意見，上述表內所規定的車位數目可適當地調整。

No entanto, em casos excepcionais e devidamente justificados, consultadas as DSEDJ e DSAT, o número de lugares de estacionamento indicado no quadro acima pode ser devidamente ajustado.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0449/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 2019A042

位 置 LOCALIZAÇÃO 李寶椿街291號及台山新城市第一巷4-134號及位於鄰近台山新城市第一巷之土地
Rua de Lei Pou Ch'ôn nº 291 e Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán nºs 4-134 e terreno junto à Travessa Um da Cidade Nova de T'oi Sán

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

Lab 5 / 1 / 2016

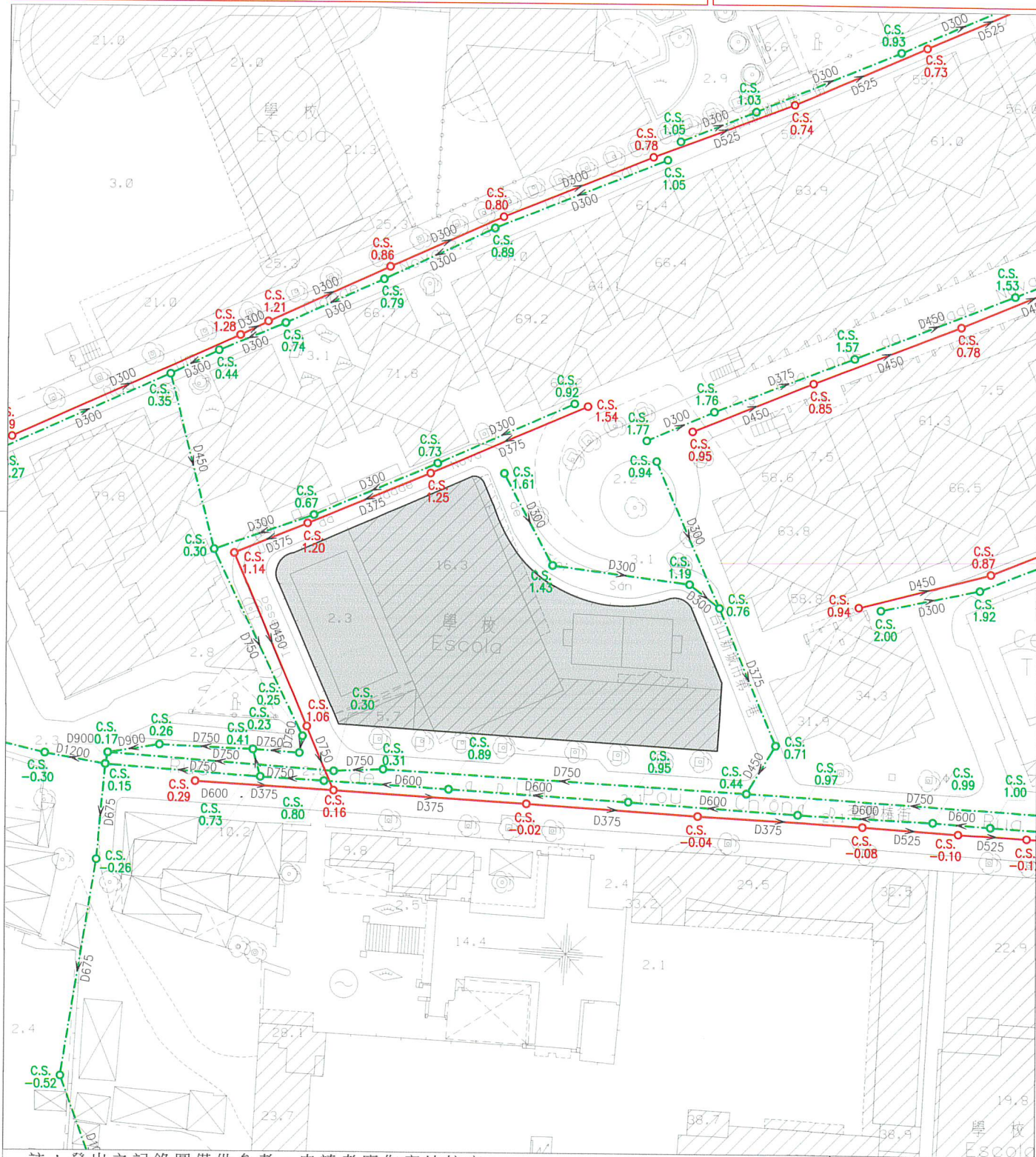
土地工務局
DSSCU

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7

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 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
	家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO	抽升導管 CONDUITA 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	沙井底標高 COTA DA SOLEIRA