區域 ZONA 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.º 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.º 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09/10/2026

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/7

土地工務局
DSSCU

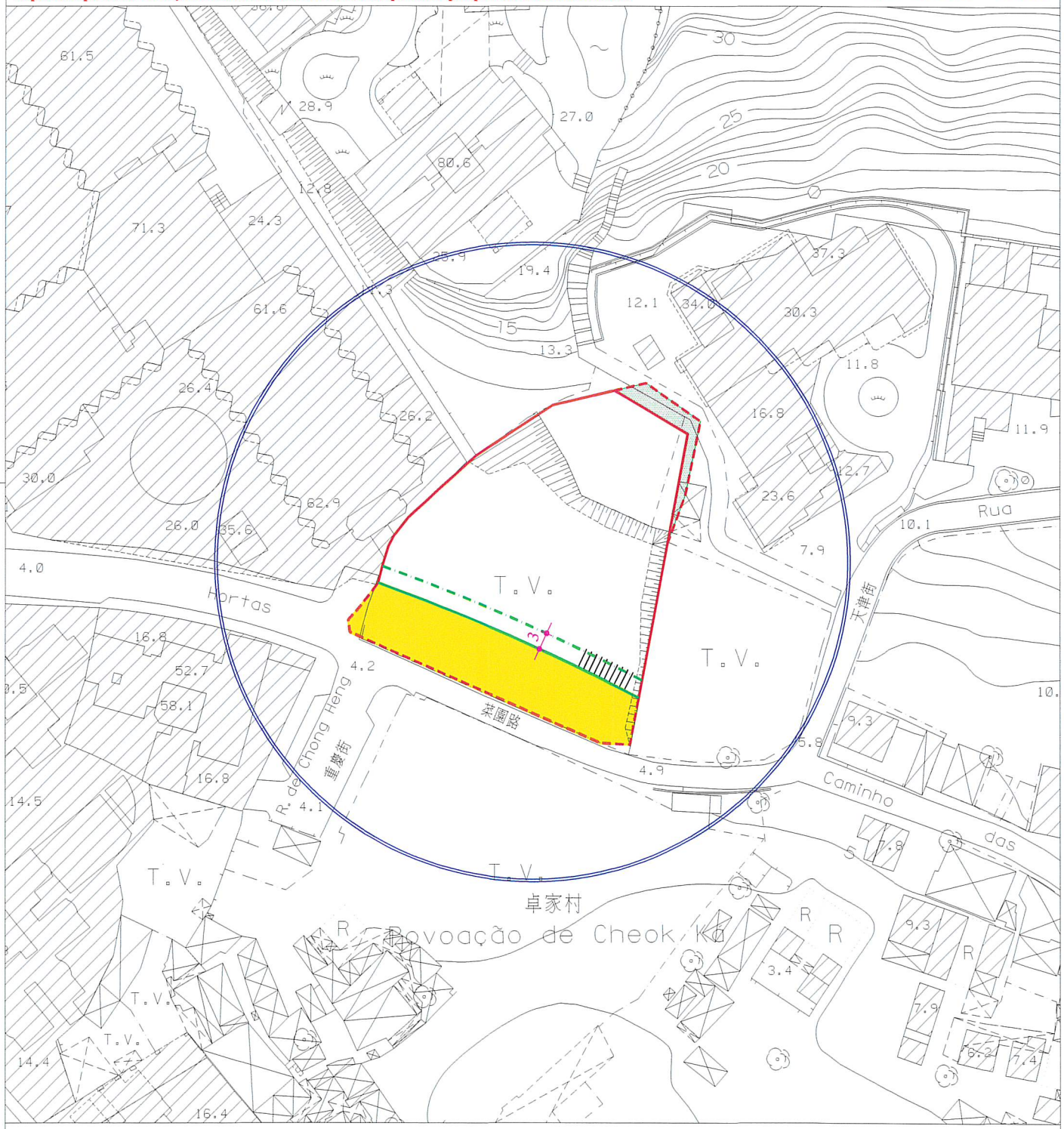
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

草案
PROJECTO

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

比例 ESCALA 1:1000




圖例：
LEGENDA :

街道準線 Alinhamento

原有地界 Limite actual do terreno

將來地界 Limite futuro do terreno

N

PC1600 DPUDEP\D:\ALIN\Leon\2026\88A004.DWG　LCK/MLM

區域 ZONA 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.º 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.º 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

09 10 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 n.º12/2013

草案
PROJECTO

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/7

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 |
|---|---|---|---|
| 菜園路 | 17.0米 | 不允許 | 419平方米 |

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

| Nome da via | Altura do edifício | A área em ocupação vertical | Área de sombra |
|---|---|---|---|
| Caminho das Hortas | 17,0 m | Não se admite | 419 m² |

樓宇最大許可高度：90.0米。
Altura máxima permitida do edifício: 90,0m .

最大許可地積比率：10.0倍。
Índice de utilização do solo máximo permitido: 10,0.

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 nao pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automoveis 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.

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.

區域 ZONA 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.° 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09/10/2026

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 n.°12/2013

草案
PROJECTO

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/7

對於須設置停車場的地段，應於地段內設有上落客、貨位，但有技術理由除外，並須聽取具職權實體的意見。
Nos locais onde seja obrigatória a instalação de parques de estacionamento, devem ser criados, no interior dos mesmos, lugares de tomada e largada de passageiros e cargas, salvo por razões técnicas e mediante parecer das entidades competentes.

輕型汽車及摩托車泊位應具備適當的空間、結構及供電容量，以供設置電動車輛充電設施，並須聽取具職權實體的意見。
As vagas para veículos ligeiros e motociclos devem dispor de espaço, estrutura e capacidade elétrica adequados para a instalação de equipamentos de carregamento para veículos elétricos, mediante parecer das entidades competentes.

裙樓最大許可高度：15.0 米。
Altura máxima permitida do pódio: 15,0m.

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

植物種植面積（包括地面層、退縮平台、裙樓頂層、垂直綠化，天台綠化或天台太陽能設備）不應少於地段面積的 30%。
A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 30% da área do terreno.

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.

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.

區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.° 0477/DPU/2026 檔案編號 PROCESSO N.° 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

09/10/2026

# 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.°12/2013

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.

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.

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.

地面層須按圖示退縮至少3米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於4.5米：
- 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。
- 公共行人道的地面以下1.5米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。

Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 3 m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada/ passeio pedonais com instalações de sombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 4,5 m:
- A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa.
- A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5 m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa.

區域 ZONA 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.° 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09/10/2026

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 n.°12/2013

草案
PROJECTO

# 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 edifícios 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）房間數量為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 sutocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões, minimas 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 caracteristicas :

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 quarto, devem ser previstos no minimo de um lugar parque de veículos automoveis 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 turísmo | Lugar parque de veículos automóveis para taxis | Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turísmo | 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 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.º 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.º 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09/10/2026

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.º12/2013

草案
PROJECTO

## 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x 8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 2000m² de ABC ou um lugar para mini-autocarro ( 3,5m x 8,0m ) por cada 1000m² de ABC .

4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務局作決定)
Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos . ( A determinder pela DSSCU )

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. nº 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. nº 42/89/m deve observar o seguinte :
a ) Zonas destinadas a quarto : 1 lugar / 1000m² de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de regúgio .
b ) Zonas não destinadas a quarto : 1 lugar / 100m² 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 / 200m² de áreas bruta de construção .

區域 ZONA 氹仔 Taipa　建議書編號 PROPOSTA N.° 0477/DPU/2026　檔案編號 PROCESSO N.° 88A004

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地（卓家村 - TN2a 地段）

Terreno junto ao Caminho das Hortas (Povoação de Cheok Ká - Lote TN2a)

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU　09 10 2026

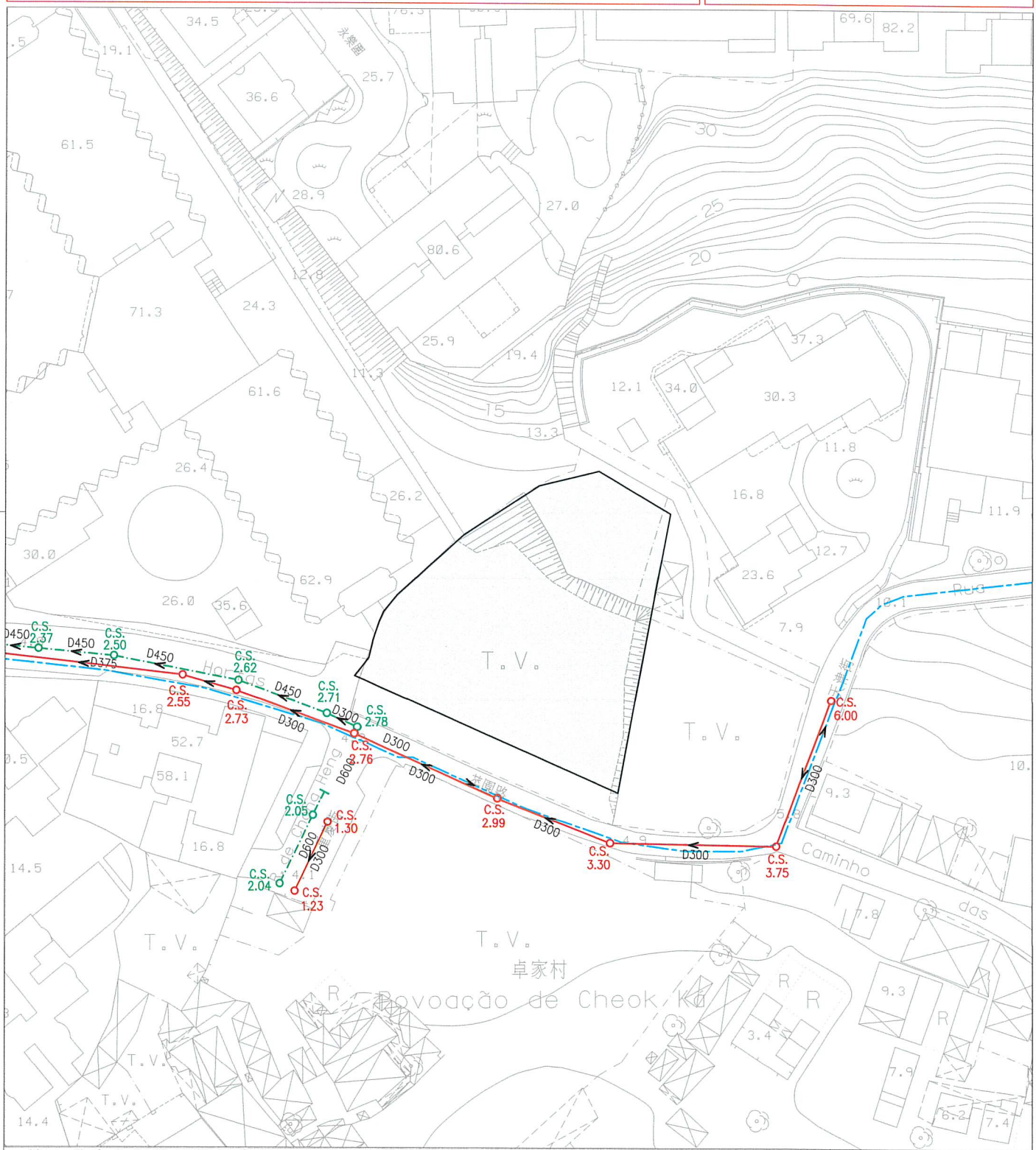
# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 7/7

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.°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 ESTAÇÃO 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 |

PC1600_DPUDEP\D:\ALIN\Leon\2026\88A004.DWG

LCK/MLM