

區域  
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號

PROPOSTA N.º 0607/DPU/2021

檔案編號

PROCESSO N.º 2008A039

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近菜園路之土地

Terreno junto ao Caminho das Hortas

土地工務運輸局代局長  
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

26/01/2022

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

1/5

土地工務運輸局  
DSSOPT

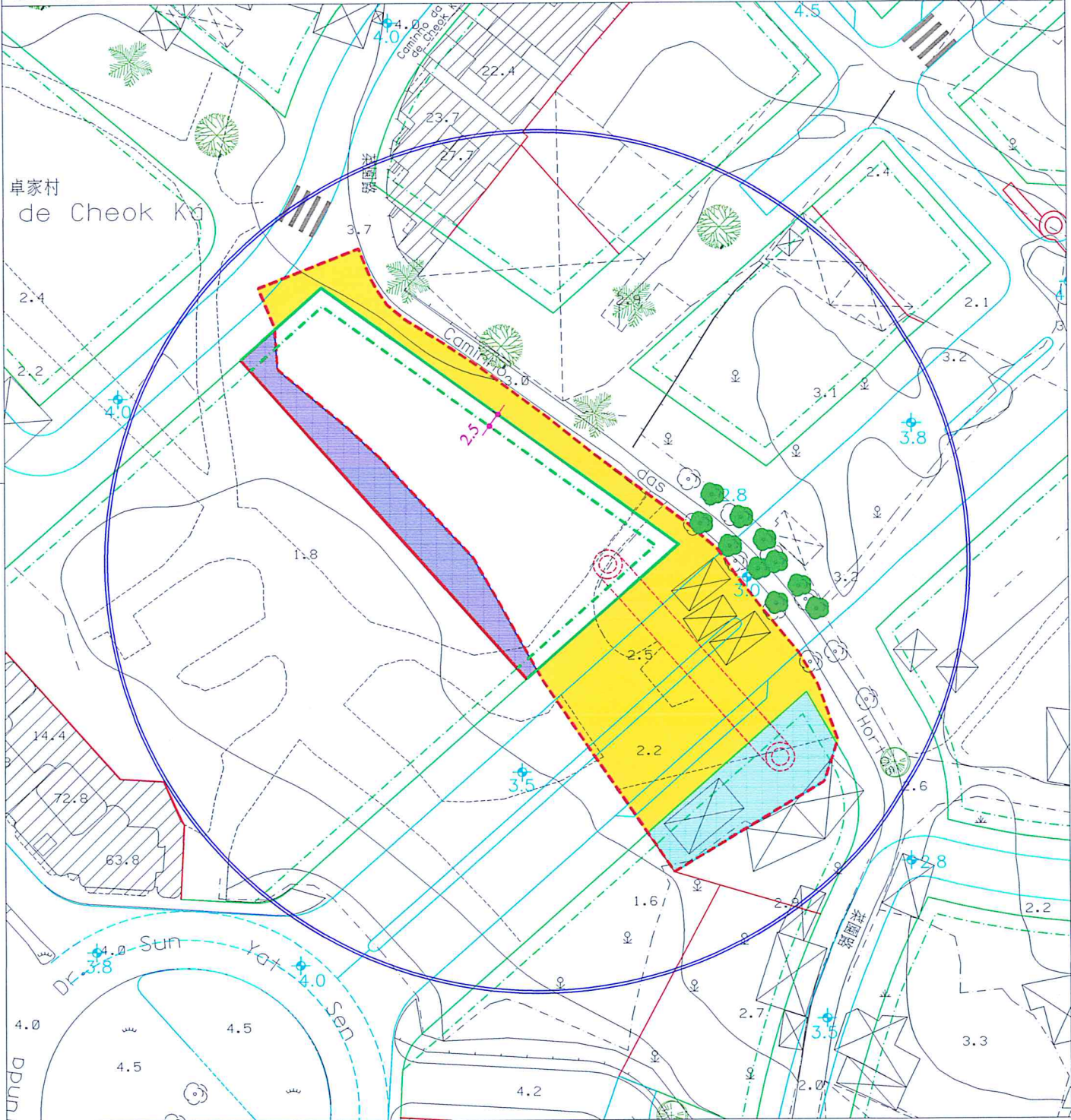
未有詳細規劃地區的規劃條件圖  
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS  
DE  
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA  
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律  
Lei n.º12/2013

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 1:1000



圖例:  
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno

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





區域 ZONA 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0607/DPUJ/2021 檔案編號 PROCESSO N.º 2008A039

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地

Terreno junto ao Caminho das Hortas

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

土地工務運輸局代局長  
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

26/01/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

草案  
PROJECTO

此地段屬於氹仔北區都市化整治計劃  
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano de  
Ordenamento Urbanístico - Zona Norte da Taipa

用途：非工業。

Finalidade : Não industrial.

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
菜園路 (A 街)	20.0 米	不允許	717 平方米
東南面新開道路 (B 街)	34.0 米	不允許	600 平方米
西北面新開道路 (C 街)	17.0 米	不允許	156 平方米

A 街及 B 街之間的補償面積：217 平方米。  
C 街及 A 街之間的補償面積：75 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	Ocupação vertical	Área de sombra
Caminho das Hortas ( Rua A )	20,0 m	Não se admite	717 m <sup>2</sup>
Nova via situada no Sudeste ( Rua A )	34,0 m	Não se admite	600 m <sup>2</sup>
Nova via situada no Noroeste ( Rua C )	17,0 m	Não se admite	156 m <sup>2</sup>

Bónus entre Rua A e Rua B : 217 m<sup>2</sup>  
Bónus entre Rua C e Rua A : 75 m<sup>2</sup>

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：14.5 倍。

Índice de utilização do solo máximo permitido : 14,5.

最大許可土地覆蓋率：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.

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 氹仔 Taipa 建議書編號 PROPOSTA N.º 0607/DPU/2021 檔案編號 PROCESSO N.º 2008A039

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地

Terreno junto ao Caminho das Hortas

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

土地工務運輸局代局長  
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

26/01/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

草案  
PROJECTO

裙樓最大許可高度：15.0 米。

Altura máxima permitida do pódio: 15,0 m.

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).

地界範圍附近之現存 10 株樹編號 637、638、639、640、641、642、643、644、645 及 646 已編入《古樹名木保護名錄》，申請人須在施工前提交有關保護方案供市政署審核。

10 árvores existentes dentro do terreno em causa e na proximidade do limite do terreno n.ºs 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645 e 646 foram incorporados na «Lista de Salvaguarda de Árvores Antigas e de Reconhecido Valor», por isso, o requerente deve apresentar antes do início das obras um plano para protecção destas árvores para submeter à apreciação do IAM.

土地承批人應進行土地周圍區域的道路及基礎設施工程，有關計劃須先經本局審批。

O concessionário deve proceder à execução de obras rodoviárias e de infra-estruturas da zona envolvente, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局及環境保護局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT e DSPA.

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



區域  
ZONA

氹仔 Taipa

建議書編號

PROPOSTA N.º 0607/DPU/2021

檔案編號

PROCESSO N.º 2008A039

位 置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近菜園路之土地

Terreno junto ao Caminho das Hortas

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

土地工務運輸局代局長  
DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT

26/01/2022

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

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。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 do Estado. O concessionário deve proceder à sua concepção e execução de obras, devendo o projecto deve ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.



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.



此地塊為物業登記編號13856的一部分，須待歸入國有私產後，申請人才可申請與本地段(TN13地段)合併發展。

Parcela pertencente a uma parte do terreno sob o n.º 13856 descrito na CRP, o requerente pode solicitá-la para efeitos de aproveitamento em conjunto com o lote em causa (lote TN13) após a sua integração no domínio privado do Estado.



土地承批人須負責設計及建造下列基建工程，有關計劃須先經本局審批：

- 應在圖示位置的建築物內須預留足夠空間及面積作為公共行人通道的附屬設施之用，並設置獨立的垂直交通設施和通往公共街道或公共開放空間之出入口，該部份面積賦予公共地役權。

O concessionário deve responsabilizar-se a concepção e a execução das seguintes obras de infra-estrutura, cujo projecto de obras deve ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT:

- Devem-se reservar espaços e áreas suficientes destinados a equipamentos complementares à passagem pública para peões no edifício assinalado na planta, bem como instalar equipamentos de transportes verticais e construir uma entrada e saída para aceder às vias públicas ou ao espaço público aberto, sendo esta área para o efeito constituída uma servidão pública.



地面層須按圖示退縮形成公共行人道：

- 該公共行人道的地面及其以上之空間(最少淨高3.5米)設為公共地役，以便供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。
- 須預留地面以下1.5米深的空間用作公用服務基礎設施用途，並賦予公共地役權。

É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada:

- Será constituída uma servidão pública ao nível do solo deste passeio público e no espaço acima do mesmo (com o pé-direto livre no mínimo de 3,5 m), destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.
- Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1.5 m do subsolo destinado a infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo para o efeito constituída uma servidão pública.



編號637至646之古樹(見圖例)。

Árvores antiga n.º 637 a 646 (Vide legenda).



區域 ZONA **氹仔 Taipa** 建議書編號 PROPOSTA N.º 0607/DPU/2021 檔案編號 PROCESSO N.º 2008A039

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近菜園路之土地  
Terreno junto ao Caminho das Hortas

土地工務運輸局代局長 DIRECTOR SUBST.º DA DSSOPT *[Signature]* 26/01/2022

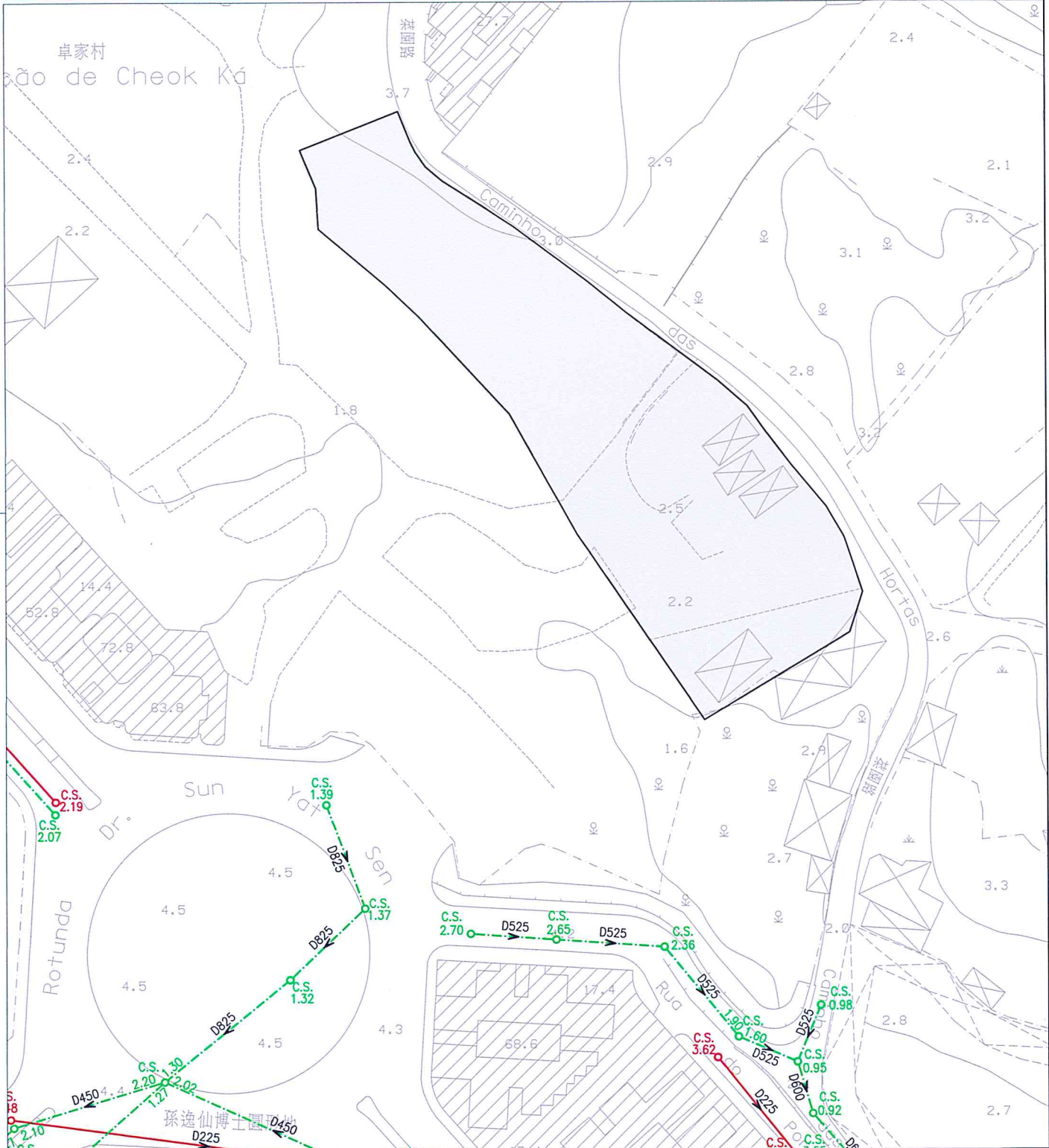
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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

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