



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

0638/PCU/2021
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


31/5/2022



檔案編號 Processo N.º : 2021A026

地段位置：永樂里 13-15 號(實地亦設有門牌樂上巷 6-8 號)

Localização : Beco da Balsa n.ºs13-15(no local tem também os n.ºs6-8 da Travessa da Viola)

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號 N.º | 項目 Item | 內容 Conteúdo | 附件 Anexo |
|-----------|--|--|---------------------------|
| 1 | 土地性質 Natureza do terreno | 私有土地 (Terreno de propriedade privada) | |
| 2 | 土地面積 Área do terreno | 104 m ² | |
| 3 | 批地合同 Contrato de concessão | 沒有 (Não tem) | |
| 4 | 最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida | 沒有 (Não tem) | |
| 5 | 有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido | 沒有 (Não tem) | |
| 6 | 屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural | 是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural” | |
| 7 | 已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente | 有 (Tem) | |
| 8 | 照片 Fotografias | 有 (Tem) | 見附件 A Vide anexo- A |



Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0638/PCU/2021
 2/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號 N.º | 項目 Item | 規劃條件 Condições Urbanísticas | 說明 Explicação |
|-----------|---|---|---|
| 1 | 用途 Finalidade | 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 / Solos de uso habitacional H2 / Solos de uso comercial C1 / Solos de uso comercial C2 / Solos de uso turístico e de diversões TD1 | 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |
| 2 | 計算樓宇高度的街寬 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： · 永樂里：3.0 米 · 樂上巷：3.3 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Beco da Balsa :3,0 m · Travessa da Viola :3,3m | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 3 | 計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.) | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 4 | 樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício | 樓宇最大許可高度：12.4 米。 Altura máxima permitida do edifício : 12,4m. 除遵守 76 度角線之外，最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。 Para além do cumprimento do plano 76º, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical. | 根據經修訂的《防火安全規章》第 8 條。 Nos termos do artigo 8.º do RSCI revisto. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.1.3 點。 Nos termos do n.º 5.1.3 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009 |
| 5 | 最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido | 最大許可地積比率：無限制 Índice de utilização do solo máximo permitido : Sem restrições. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |

100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten mark



規劃條件圖草案說明

0638/PCU/2021
3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|---|-------|--|--|--|
| 6 | ----- | 最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido | 最大許可覆蓋率：無限制 Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7 | ----- | 土地重整 Reformações do terreno | | |
| | 7.1 | 原土地面積 Área do terreno inicial | | 1. 104 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 103.9 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC) |
| | 7.2 | 土地讓與 Cedência de terreno | 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. | 土地讓與之面積：13.2 m ² Área do terreno a ceder: 13.2 m ² |
| | 7.3 | 重整後土地面積 Área do terreno reformado | | 90.7 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 acima referidos) |
| 8 | ----- | 城市設計指引 Directivas de desenho urbano | | |
| | 8.1 | 垂直佔用空間 A área em ocupação vertical | 不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| | 8.2 | 凸出物 Saliência | 用以計算凸出物之街寬如下： · 永樂里：不允許 · 樂上巷：3.3 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes： · Beco da Balsa：Não se admite · Travessa da Viola：3,3m | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |



Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0638/PCU/2021
 4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | |
|-----|---|--|---|
| 8.3 | 冷氣機 Aparelhos de ar condicionado | 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). | 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |
| 9 | 公共基礎設施 Infra-estruturas públicas | | |
| 9.1 | 供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 4/4) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4) | 根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente. |
| 10 | 公共地役 Servidão pública | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 11 | 特別負擔 Encargos especiais | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 12 | 公用設施 Equipamentos de utilização colectiva | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 13 | 其他 Outros | 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. | 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. |
| 14 | 文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural | 由文化局訂定之建築條件： (文化局副局長於 2021 年 10 月 26 日簽署之第 0840/IC-DEPROJ/OFI/2021 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0840/IC-DEPROJ/OFI/2021 assinado pela Vice-Presidente do Instituto Cultural em 26 de Outubro de 2021). | 根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural. |

Handwritten mark



nl

規劃條件圖草案說明

0638/PCU/2021
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none">- 樓宇高度不得超過 20.5 米; As cêrceas dos edificios não podem exceder 20,5m;- 遵守 76 度角線 Aplicação do ângulo de 76°. | |
|--|--|--|--|--|

u



Handwritten signature

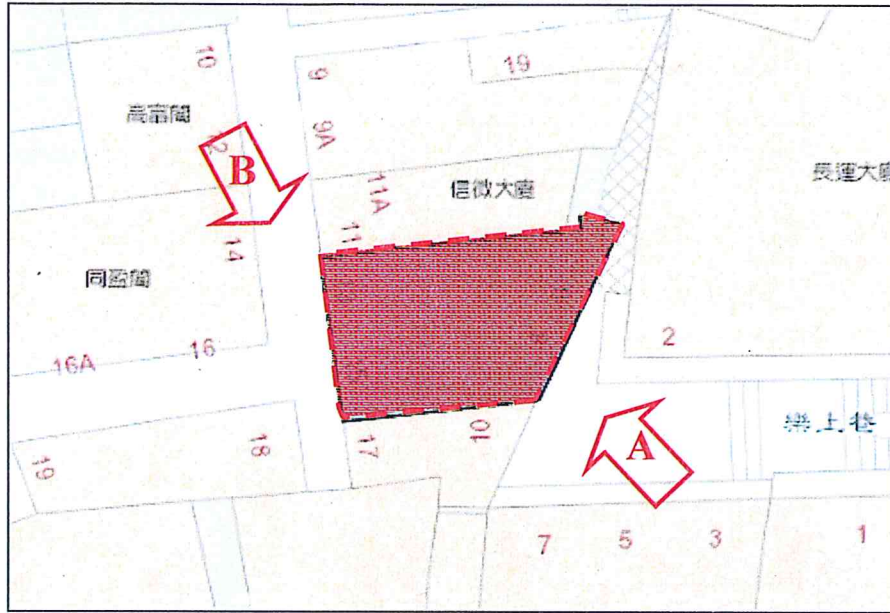
規劃條件圖草案說明

0638/PCU/2021
 6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(12/11/2021)



100% 環保再造紙 · Papel reciclado

Handwritten mark