



ff


規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014
 1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

局長 O Director

技術員 O Técnico

 -13 JULY 2014



檔案編號 Processo N.º : 2000A042

地段位置：位於鄰近友誼大馬路之土地 外港-“漁人碼頭”－澳門

Localização : Terreno junto à Avenida da Amizade Porto Exterior – “Fisherman’s Wharf” - Macau

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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	135694 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 41/2012 號運輸工務司司長批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 41/2012	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	有 (Tem) 編號(N.º) :2000A042 日期(Data): 07/03/2013	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	有 (Tem)	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	否 (Não)	
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 signature]

規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014
 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	用途：旅遊娛樂設施 Finalidade : Instalações turísticas e recreativas	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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為 22.2 米。 Para efeito de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 22.2 m.	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.)	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 Art.88º do RGPU. 用以計算該樓宇高度之街影面積為 8677 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a área de sombra projectada é de 8677 m ² .	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGPU.
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度： A 地塊：海拔 60.0 米 B 地塊：海拔 42.5 米 C 地塊：海拔 37.1 米 D 地塊：海拔 31.7 米 E 地塊：海拔 26.4 米 F 地塊：海拔 21.0 米 Altura máxima permitida do edifício： Parcela A : 60.0 mNMM. Parcela B : 42.5 mNMM Parcela C : 37.1 mNMM Parcela D : 31.7 mNMM Parcela E : 26.4 mNMM Parcela F : 21.0 mNMM	A 地塊：本草案建議。 Parcela A : Proposto pelo presente projecto. B 至 F 地塊：根據第 83/2008 號行政長官批示。 Parcela B-F : Nos termos do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：1.7 倍。 IUS máximo permitido : 1.7.	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可土地覆蓋率：42 %。 IOS máximo permitido : 42 %.	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.



澳門特別行政區政府
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau
 土地工務運輸局
 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

✍

規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		135694 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)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	此部分土地應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。 Parcela de terreno deverá ser desocupada e integrada no domínio privado da RAEM.	土地歸還之面積：2656m ² Área do terreno a reverter : 2656m ² 根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		133038m ² (根據上述第 7.1、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1, 7.2 acima referidos)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。(見規劃條圖 3/10) É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins. (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/10)	根據《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。 Conforme o Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.
	8.2	垂直佔用 Ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a ocupação vertical	根據第 83/2008 號行政長官批示。 Nos termos do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008.
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 4/10-10/10) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/10-10/10)	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	沒有	沒有



f

規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014
 4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		Encargos especiais	Não tem	Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<p>1. 當遞交工程計劃草案時，須一併呈交環境影響評估報告，供相關部門審核。 Deve-se submeter conjuntamente o relatório de avaliação do impacto ambiental aquando da apresentação do anteprojecto para apreciação dos respectivos serviços públicos.</p> <p>2. 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 .</p> <p>3. 面向友誼大馬路及孫逸仙大馬路之行人道設計要預留足夠空間供未來輕軌及其配套設施之興建。 A concepção dos passeios que situados em frente das Avenidas da Amizade e Dr. Sun Yat-Sen deve preservar espaços suficientes para construção do futuro metro ligeiro e dos seus equipamentos complementares.</p> <p>4. 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</p>	<p>1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>3. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>4. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>



f

規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014
5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			circulares da DSSOPT.	
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 Não tem



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

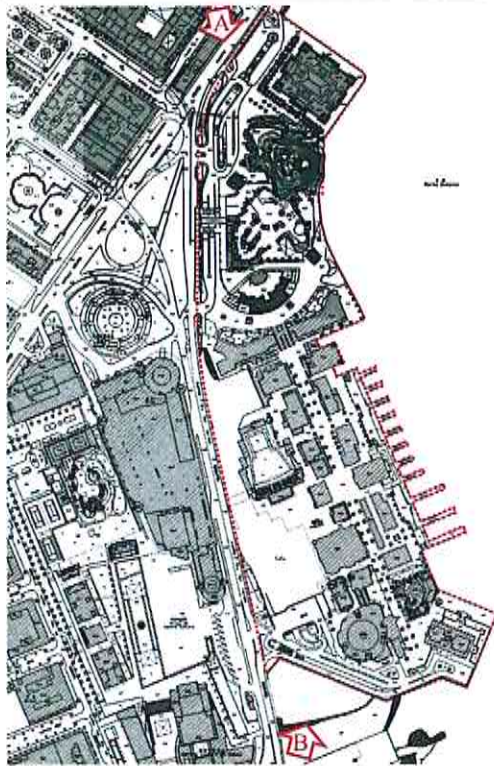
f

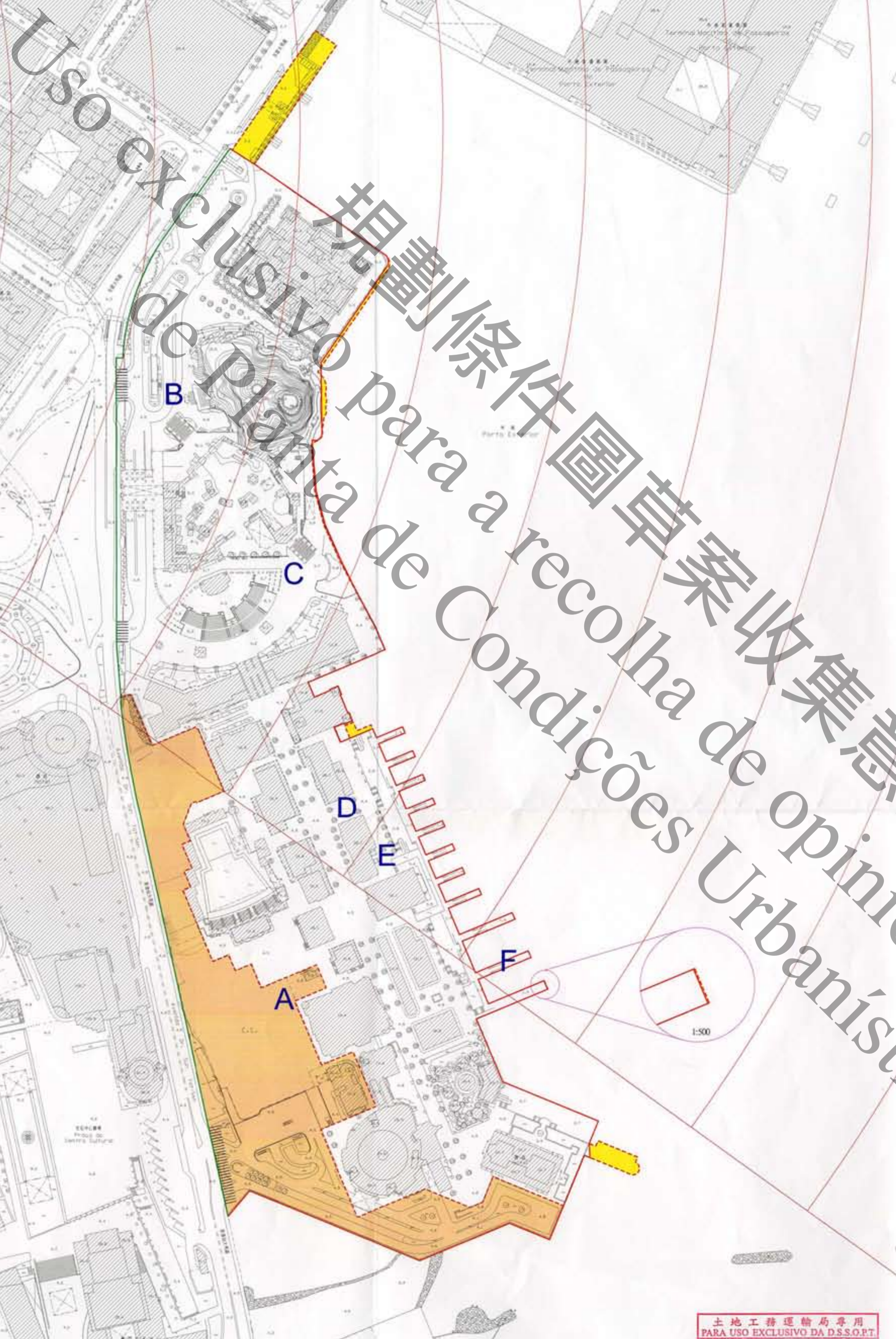
規劃條件圖草案說明

285/PCU/2014
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias





根據2008年4月11日第83/2008號行政長官批示,此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內
 ESTE TERRENO INSERE-SE NAS ZONAS DE IMEDIAÇÕES DO FAROL DA GUIA APROVADAS POR DESPACHO DO CHEFE DO EXECUTIVO Nº83/2008, DE 11 DE ABRIL DE 2008

都市建築條例:
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS:
 用途: 旅遊娛樂綜合設施
 FINALIDADE: INSTALAÇÕES DO COMPLEXO DE TURÍSTICAS E RECREATIVAS.
 最大許可地積比率: 1.7倍
 IUS MÁXIMO PERMITIDO: 1,7.
 最大許可建築覆蓋率: 42%
 IOS MÁXIMO PERMITIDO: 42%.

樓宇最大許可高度:
 - A地塊: 海拔60米; - B地塊: 海拔42.50米; - C地塊: 海拔37.10米;
 - D地塊: 海拔31.70米; - E地塊: 海拔26.40米; - F地塊: 海拔21米.
 ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO:
 - PARCELA A: 60mNMM; - PARCELA B: 42,50mNMM; - PARCELA C: 37,10mNMM;
 - PARCELA D: 31,70mNMM; - PARCELA E: 26,40mNMM; - PARCELA F: 21mNMM.

用以計算該樓宇高度之街寬為22.20米及街影面積為8,677平方米。
 PARA EFEITO DE CÁLCULO DA ALTURA DO EDIFÍCIO, A LARGURA DA VIA É DE 22,20 m E A ÁREA DE SOMBRA DA VIA É DE 8,677 m².

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 88º DO RGCU.

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.

圖例:
LEGENDA:
 此部分土地應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。
 PARCELA DE TERRENO DEVERÁ SER DESOCUPADA E INTEGRADA NO DOMÍNIO PRIVADO DA RAEM.
 擴建部份。
 PARTE DE AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.

酒店及娛樂場停車位數量計算指引:
METODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS:
 在旅館、娛樂場及作為賭場、娛樂、會議或展覽的場地,不論用於該等用途的樓宇其高度級別及座落地點均應強制預留停車場面積。
 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.
 屬第一用途類別、三級或以上,又或設有50個房間或以上的任何級別場所的建築物,除須設置下述的汽車停車位外,同時應預留旅遊車及接載遊客的車輛(計程車等)的停車場,以及一個上落客區,其特點如下:
 NAS EDIFICAÇÕES DO GRUPO DE UTILIZAÇÃO II, DE 3 ESTRELAS OU ACIMA OU NOS ESTABELECIMENTOS DE QUAISQUER CATEGORIAS COM 50 OU MAIS QUARTOS, DEVEM SER PREVISTOS, PARA ALÉM DOS LUGARES PARQUES DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS ABAIXO REFERIDOS, CUMULATIVAMENTE, ESTACIONAMENTO PARA AUTOCARROS DE TURISMO E DE TRANSPORTE DE LIGENTES (TÁXIS, ETC.) E AINDA DE UMA ZONA DE TOMADA E LARGADA DE PASSAGEIROS, COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:
 1) 停車位和上述各項均設於地段的邊界範圍內;
 TANTO O LUGAR PARQUE COMO A ZONA DE TOMADA E LARGADA DE UTENTES DEVEM ESTAR SITUADOS DENTRO DOS LIMITES DO PERÍMETRO DO LOTE;
 2) 供旅遊車用的每個停車位和每個上落客區的最少面積應為3,50m x 12,00m,而計程車則須為3,50m x 5,00m;
 CADA LUGAR DE ESTACIONAMENTO PARA AUTOCARROS DE TURISMO E CADA ZONA DE TOMADA E LARGADA DE PASSAGEIROS DEVEM TER UMA ÁREA MÍNIMA DE 3,50m x 12,00m, QUANTO À ÁREA MÍNIMA PARA TÁXIS, DEVE TER 3,50m x 5,00m;
 3) 每100個房間或單位應有至少一個旅遊車和計程車停車位;
 POR CADA 100 QUARTOS OU FRAÇÕES DEVE TER MAIS UM LUGAR PARQUE PARA AUTOCARRO E PARA TÁXI;
 4) 每200個房間或單位,即須擴建其上落客區,以便可接待多於一輛的旅遊車,或計程車。
 POR CADA 200 QUARTOS OU FRAÇÕES DEVE A ZONA DE TOMADA E LARGADA SER AMPLIADA PARA A RECEÇÃO DE MAIS UMA VIA TURQUER PARA AUTOCARRO DE TURISMO QUER PARA TÁXI.

用作賭場、娛樂、會議或展覽的空間,每2,000平方米的總建築面積,應預留一個旅遊車的停車位或每1,000平方米的總建築面積,預留一個小型旅遊車的停車位。
 NOS ESPAÇOS DESTINADOS A CASINO, ENTRETENIMENTO, CONFERÊNCIAS OU DE EXPOSIÇÃO DEVEM SER PREVISTOS UM LUGAR PARA AUTOCARRO DE TURISMO POR 2000m² DA ABC TOTAL OU UM LUGAR PARA MINI-BUS POR CADA 1000m² DA ABC TOTAL.

關於第一點所述的情況,輕型汽車停車場預計可採用如下:
 NO QUE SE REFERE AO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS LIGEIROS NAS SITUAÇÕES PREVISTAS EM I, PREVE-SE INTRODUIR O SEGUINTE:
 1) 以總建築面積作考慮,並不是第4289M 條法例第五條規定的地面總面積;
 CONSIDERAÇÃO DA ABC E NÃO ABP NO DISPOSTO NO ARTIGO 5º D.L. 42/89M;
 2) 用作賭場、娛樂、會議展覽廳及同類型的區域,每200平方米的總建築面積設置一個停車位。
 ZONAS DESTINADAS A CASINO, ENTRETENIMENTO, SALAS DE CONFERÊNCIA, DE EXPOSIÇÃO E SIMILARES:
 1 LUGAR/200m² DA ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUÇÃO.

同時認為可根據有關的正式街道準線圖所訂定的條件,預留一定數量的摩托車停車位。
 ENTENDE-SE TAMBÉM NECESSÁRIO PREVER UM CERTO NÚMERO DE LUGARES PARA ESTACIONAMENTO DE MOTOCICLOS, QUE NO ENTANTO PODERÁ SER OBJECTO DOS CONDIÇÕES TÍPICOS A FIGURAR NAS RESPECTIVAS PAOS.

備註:
NOTA:
 面向友誼大馬路及孫逸仙大馬路之行人道設計要預留足夠空間供未來輕軌及其配套設施之興建。
 A CONCEPÇÃO DOS PASSEIOS QUE SITUADOS EM FRENTE DAS AVENIDAS DA AMIZADE E DR. SUN YAT-SEN DEVE PARERVAR ESPAÇOS SUFICIENTES PARA CONSTRUÇÃO DO FUTURO METRO LIGEIRO E DOS SEUS EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES.