



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

0170/PCU/2025  
1/13

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

nlb 16/5/2025 P. Almeida

檔案編號 Processo N.º : 91A152

地段位置：位於鄰近連勝街之土地 - 鏡湖醫院 - 澳門

Localização : Terreno junto à Rua de Coelho do Amaral - Hospital "Kiang Wu" - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                       | 內容<br>Conteúdo                                                                                                                                           | 附件<br>Anexo            |
|-----------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1         | 土地性質<br>Natureza do terreno                                      | 私有土地 (Terreno de propriedade privada)<br>長期租借批地 (Concessão por Aforamento)                                                                               |                        |
| 2         | 土地面積<br>Área do terreno                                          | 19,048 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |                        |
| 3         | 批地合同<br>Contrato de concessão                                    | 有 (Tem)<br>1871 年 10 月 28 日的公證契約及工務專理局 1951 年 4 月 9 日批給准照<br>Escritura de 28/10/1871 e Alvará de concessão de 09/04/51, da Repartição das Obras Públicas |                        |
| 4         | 最近一次發出之街道準線圖/規劃條件圖<br>Última PAO/PCU emitida                     | 有 (Tem)<br>編號(N.º) : 91A152<br>日期(Data): 24/04/2018                                                                                                      | 見附圖<br>Vide anexo      |
| 5         | 有效的建築計劃<br>Projecto de arquitectura válido                       | 沒有 (Não Tem)                                                                                                                                             |                        |
| 6         | 屬於文物保護區<br>Integrado em zona de protecção de património cultural | 否 (Não)                                                                                                                                                  |                        |
| 7         | 已核准規劃/已有規劃研究<br>Plano aprovado / Estudo do plano existente       | 有 (Tem)                                                                                                                                                  |                        |
| 8         | 照片<br>Fotografias                                                | 有 (Tem)                                                                                                                                                  | 見附件 A<br>Vide anexo- A |



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

0170/PCU/2025  
2/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號<br>N.º | 項目<br>Item                                                                                                                                    | 規劃條件<br>Condições Urbanísticas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 說明<br>Explicação                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 用途<br>Finalidade                                                                                                                              | 衛生醫療設施用地 (醫院)<br>Solos para equipamentos de saúde(Hospital)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto.                                                  |
| 2         | 計算樓宇高度的街寬<br>Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edificio                                                                  | 用以計算該樓宇高度之街寬如下：<br>· 連勝街(A 街)：11.0 米<br>· 鏡湖馬路(B 街)：11.1 米<br>· 新勝街(C 街)：10.2 米<br>· 同安街(D 街)：8.3 米<br>· 興隆街(E 街)：5.4 米<br>Para efeitos de cálculo da altura do edificio, as larguras das vias são os seguintes：<br>· Rua de Coelho do Amaral (Rua A)： 11,0 m<br>· Estrada do Repouso (Rua B)： 11,1 m<br>· Rua de tomás Vieira(Rua C)： 10,2m<br>· Rua de Entena (Rua D)： 8,3m<br>· Rua da Rosário (Rua E)： 5,4m                                                                                                           | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。<br>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)<br>Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edificio. (Para edificio das classes A e MA.) | 用以計算該樓宇高度之街影面積如下：<br>· 連勝街(A 街)：646 平方米<br>· 鏡湖馬路(B 街)：1,139 平方米<br>· 新勝街(C 街)：711 平方米<br>· 同安街(D 街)：290 平方米<br>· 興隆街(E 街)：19 米<br>· A 街及 B 街之間的補償面積：64 平方米。<br>· B 街及 C 街之間的補償面積：64 平方米。<br>· C 街及 D 街之間的補償面積：17 平方米。<br>Para efeitos de cálculo da altura do edificio, as áreas de sombra projectada são as seguintes：<br>· Rua de Coelho do Amaral (Rua A)： 646 m <sup>2</sup><br>· Estrada do Repouso(Rua B)： 1.139 m <sup>2</sup><br>· Rua de tomás Vieira(Rua C)： 711 m <sup>2</sup><br>· Rua de Entena(Rua D)： 290 | 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |



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

0170/PCU/2025  
3/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |
|---|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |       |                                                           | $m^2$<br>· Rua de Rosário(Rua E) : 19<br>$m^2$<br>· Bónus entre Rua A e Rua B : 64 $m^2$ .<br>· Bónus entre Rua B e Rua C : 64 $m^2$ .<br>· Bónus entre Rua C e Rua D : 17 $m^2$ .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| 4 | ----- | 樓宇最大許可高度<br>Altura máxima permitida do edifício           | 樓宇最大許可高度：<br>Altura máxima permitida do edifício:<br>· 現存樓宇不得增加高度<br>Não é permitido o aumento da altura dos edifícios existentes.<br>· 新建樓宇：海拔 47.0 米。<br>Edifícios novos: 47,0 mNMM<br>· 若為 M 級 (20.50m) 樓宇，則除遵守從街面中軸線上展開的與地面水平面形成的 76 度角面限制外，最多只許增建同一垂直面兩層高的縮級樓層。<br>Caso o edifício seja da classe M (20,5m), para além do cumprimento do semiplano com origem no exio da via formando um ângulo de 76° com a horizontal, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical. | 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.<br>根據第 83/2008 號行政長官批示。<br>Nos termos do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008. |
| 5 | ----- | 最大許可地積比率<br>Índice de utilização do solo máximo permitido | 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                      |
| 6 | ----- | 最大許可覆蓋率<br>Índice de ocupação do solo máximo permitido    | 應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。<br>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.                                                                      |
| 7 | ----- | 土地重整<br>Reformulações do terreno                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |



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

0170/PCU/2025  
4/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|   |       |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|-------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 7.1   | 原土地面積<br>Área do terreno inicial                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"><li>19,048 m<sup>2</sup><br/>(根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖)<br/>(Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC)</li><li>19,048.10 m<sup>2</sup><br/>(根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔)<br/>(Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)</li></ol> |
|   | 7.2   | 土地歸還/土地讓與<br>Reversão de terreno /<br>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。<br>Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>土地歸還之面積：169.49m<sup>2</sup><br/>Área do terreno a reverter: 169,49 m<sup>2</sup></li><li>維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</li></ul>                                      |
|   | 7.3   | 重整後土地面積<br>Área do terreno reformado                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18,878.61 m <sup>2</sup><br>(根據上述第 7.1.2、7.2 點之計算)<br>(Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 acima)                                                                                                                                                         |
| 8 | ----- | 城市設計指引<br>Directivas de<br>desenho urbano                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|   | 8.1   | 停車場<br>Estacionamento                                     | <ol style="list-style-type: none"><li>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%。<br/>O numero 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.</li><li>車輛出入口位置須聽取交通事務局之意見。<br/>A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis devera ser ouvido o parecer da DSAT.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</li><li>維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br/>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.</li></ol>                                                                           |
|   | 8.2   | 垂直佔用空間<br>A área em Ocupação vertical                     | 不允許垂直佔用<br>Não é permitida ocupação vertical                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 維持最近一次發出之規劃條件圖的建築條件。<br>Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida.                                                                                                                                                                                |



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

0170/PCU/2025  
5/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |
|-----|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 8.3 | 塔樓<br>Torre                         | <p>1. 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。<br/>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.</p> <p>2. 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。<br/>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.</p> | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto. |
| 8.4 | 凸出物<br>Saliências                   | <p>位於興隆街之凸出物須與鄰近建築物之門窗保持最少 1.50 米之距離。<br/>As saliências a construir no Rua de Rosário devem ser mantidas, no mínimo, a uma distância de 1,50 m em relação aos vãos dos edifícios vizinhos existentes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto. |
| 8.5 | 冷氣機<br>Aparelhos de ar condicionado | <p>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。<br/>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 本草案建議。<br>Proposto pelo presente projecto. |



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

0170/PCU/2025  
6/13

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | ----- | 公共基礎設施<br>Infra-estruturas públicas                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | 9.1   | 供排水設施<br>Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 5/5)<br>(Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 根據現有公共下水道圖則記錄。<br>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.                                                                                                                                                       |
| 10 | ----- | 公共地役<br>Servidão pública                                    | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                   |
| 11 | ----- | 特別負擔<br>Encargos especiais                                  | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                   |
| 12 | ----  | 公用設施<br>Equipamentos de utilização colectiva                | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 沒有<br>Não tem                                                                                                                                                                                                                   |
| 13 | ----- | 其他<br>Outros                                                | <p>1. 土地工務局在經適當說明理由的情況下，可要求提交環境影響評估報告供具職權實體審議。<br/>Em casos devidamente fundamentados, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana pode exigir a apresentação de relatórios de avaliação do impacto ambiental para apreciação da entidade competente.</p> <p>2. 應呈交倘需的交通評估報告供交通事務局審核。<br/>Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do tráfego para apreciação pela DSAT.</p> <p>3. 維持該建築物的建築設計特徵及體量。(圖例)<br/>Manutenção as características do projeto de arquitetura e a massa do edifício. (Legenda)</p> <p>4. 地界範圍內及地界範圍附近之現存2株樹(編號 906 及 907)已編入《古樹名木保護名錄》內，申請人須在施工前提交有關保護方案供市政署審核。</p> | <p>1. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2. 參照交通事務局意見。<br/>De referência ao parecer da DSAT.</p> <p>3. 參照文化局意見。<br/>De referência ao parecer da IC.</p> <p>4. 參照市政署意見。<br/>De referência ao parecer da IAM.</p> |



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

0170/PCU/2025  
7/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>2 árvores existentes dentro do terreno em causa e na proximidade do limite do terreno (n.ºs 906 e 607) 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.</p> <p>5. 編號 906 及 907 之古樹。(圖例)<br/>Árvore antiga n.º 906 e 907.<br/>(Legenda)</p> <p>6. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取衛生局及環境保護局的意見。<br/>Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvidos o pareceres de SS e DSPA.</p> <p>7. 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。<br/>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.</p> <p>8. 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。<br/>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.</p> | <p>5. 參照市政署意見。<br/>De referência ao parecer da IAM.</p> <p>6. 本草案建議。<br/>Proposto pelo presente projecto.</p> <p>7. 參照市政署意見。<br/>De referência ao parecer da IAM.</p> <p>1. 確保遵守現行法例。<br/>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2025  
8/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

|    |       |                                                                                            |               |               |
|----|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築<br>條件<br>Condicionamentos<br>urbanísticos<br>definidos pelo<br>Instituto Cultural | 沒有<br>Não tem | 沒有<br>Não tem |
|----|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|



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

Handwritten signature

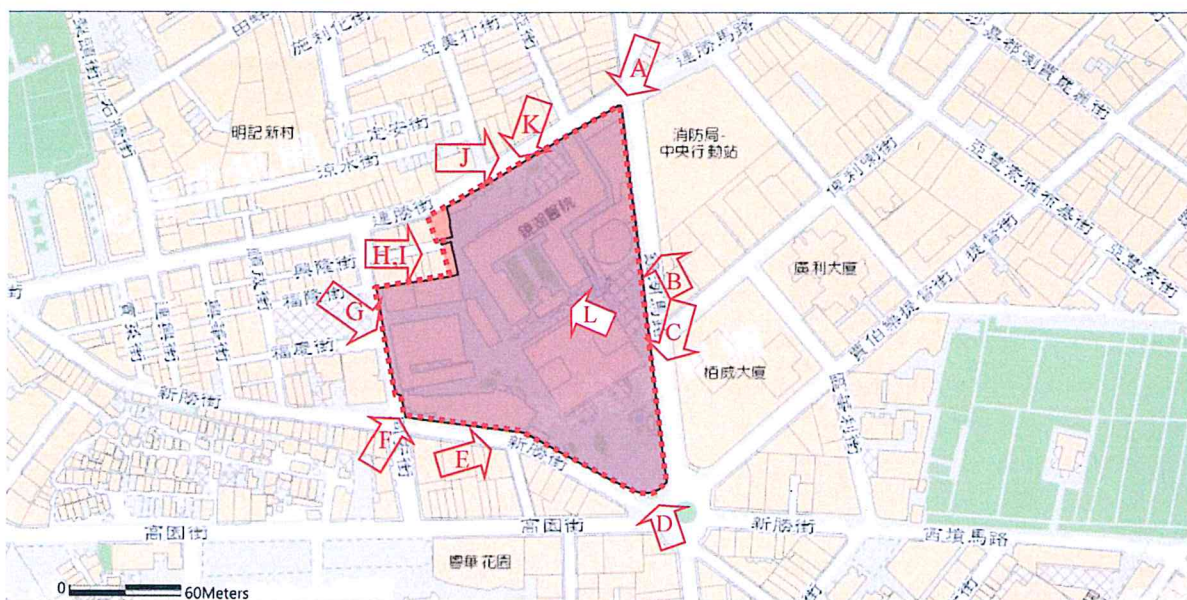
規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2025  
9/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A-Fotografias

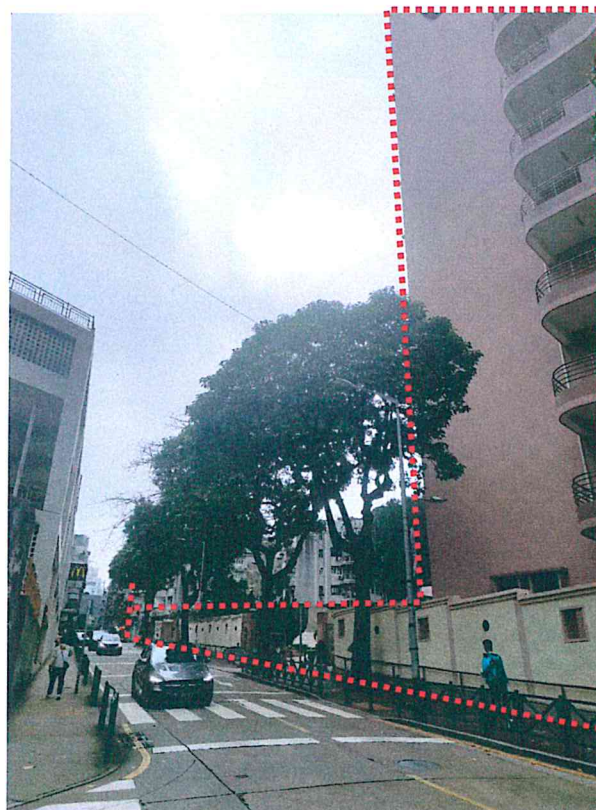
12/04/2025



A.



B.



100% 環保再生紙 • Papel reciclado



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2025  
10/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

C.



D.



E.



F.



100% 環保再造紙 • Papel reciclado



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

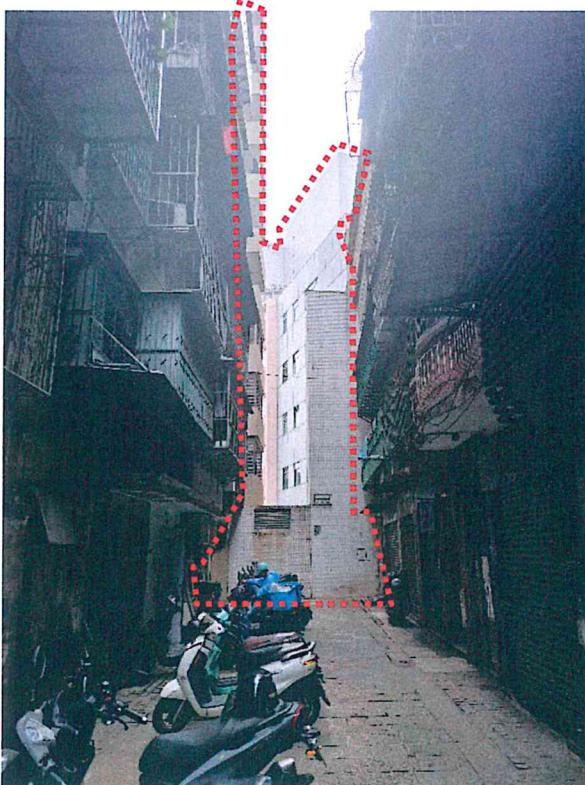
0170/PCU/2025  
11/13

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

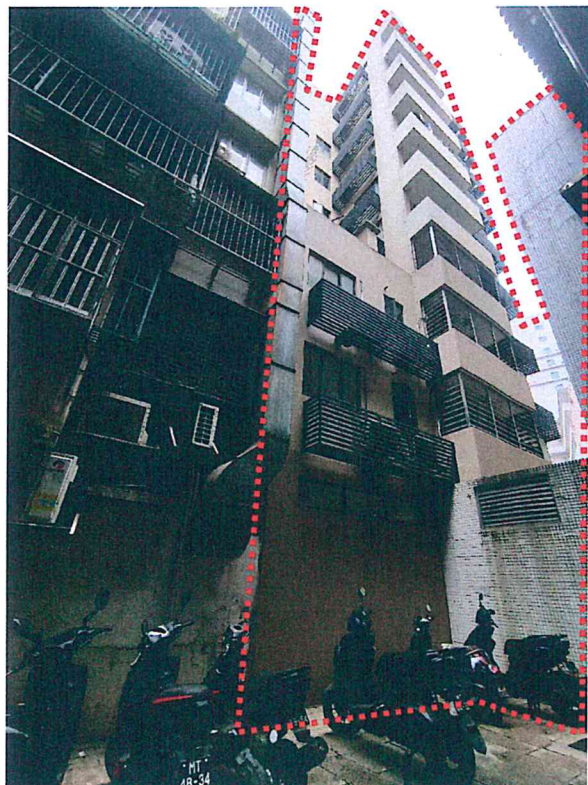
G.



H.



I.





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

*Handwritten signature in blue ink.*

## 規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2025  
12/13

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

J.



K.





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

*[Handwritten signature]*

## 規劃條件圖草案說明

0170/PCU/2025  
13/13

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

L.





57422/2018

區域  
ZONA

澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º

91A152

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近連勝街之土地-鏡湖醫院

Terreno junto à Rua de Coelho do Amaral - Hospital "Kiang Wu"

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

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT



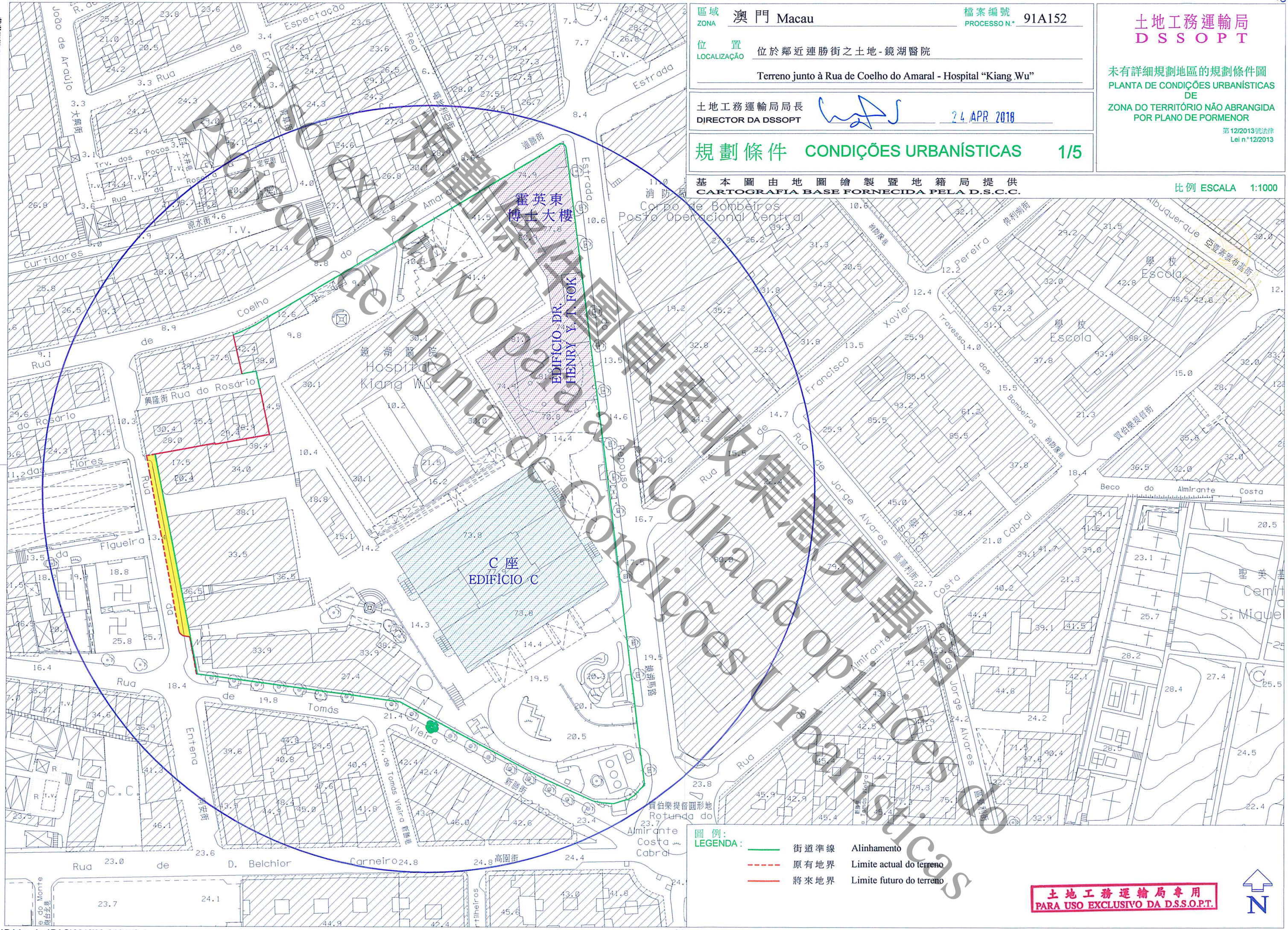
24 APR 2018

規劃條件  
CONDICÕES URBANÍSTICAS

1/5

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

--- 原有地界

— 將來地界

Alinhamento

Limite actual do terreno

Limite futuro do terreno

土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.



45

|                    |                                                                                    |                      |        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|
| 區域<br>ZONA         | 澳門 Macau                                                                           | 檔案編號<br>PROCESSO N.º | 91A152 |
| 位 置<br>LOCALIZAÇÃO | 位於鄰近連勝街之土地 - 鏡湖醫院<br>Terreno junto à Rua de Coelho do Amaral - Hospital "Kiang Wu" |                      |        |

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

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT



24 APR 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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 na zona de imediações do  
Farol da Guia aprovadas por despacho do Chefe  
do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008



用途: 醫院  
Finalidade: Hospital.

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      |
|------------|--------|--------|-----------|
| 連勝街 (A 街)  | 11.0 米 | 不允許    | 646 平方米   |
| 鏡湖馬路 (B 街) | 11.1 米 | 不允許    | 1,139 平方米 |
| 新勝街 (C 街)  | 10.2 米 | 不允許    | 711 平方米   |
| 同安街 (D 街)  | 8.3 米  | 不允許    | 290 平方米   |
| 興隆街 (E 街)  | 5.4 米  | 不允許    | 19 平方米    |

A 街及B街之間的補償面積: 64 平方米。  
B 街及C街之間的補償面積: 64 平方米。  
C 街及D街之間的補償面積: 17 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 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Rua de Coelho do Amaral (Rua A) | 11,0m              | Não se admite               | 646m²          |
| Estrada do Repouso (Rua B)      | 11,1m              | Não se admite               | 1.139m²        |
| Rua de Tomás Vieira (Rua C)     | 10,2m              | Não se admite               | 711m²          |
| Rua de Entena (Rua D)           | 8,3m               | Não se admite               | 290m²          |
| Rua da Rosário (Rua E)          | 5,4m               | Não se admite               | 19m²           |

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 64m².  
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 64m².  
Bónus entre a Rua C e a Rua D: 17m².

土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 91A152

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連勝街之土地 - 鏡湖醫院

Terreno junto à Rua de Coelho do Amaral - Hospital "Kiang Wu"

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

24 APR 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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.º 12/2013

樓宇最大許可高度:  
Altura máxima permitida do edifício:

- 現存之《C座》: 海拔 70.25 米;  
《Edifício C》Existente: 70,25 m NMM;
- 現存之《霍英東博士大樓》: 海拔 81.05 米;  
《Edifício Dr. Henry Y.T. For》Existente: 81,05 m NMM;
- 其餘新建築: 海拔 47.0 米。  
Outros edifícios novos: 47,0 mNMM
- 若建 M 級 (20.50m): 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。  
Caso seja construído um edifício de classe M (20,50m): para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

最大許可地積比率:  
Índice de utilização do solo máximo permitido:

- M 級及其以下:  
Classe M e abaixo:

無限制。  
Sem restrições.

- M 級以上:  
Acima de Classe M:

應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。  
Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率:  
Índice de ocupação do solo máximo permitido:

- M 級及其以下:  
Classe M e abaixo:

無限制。  
Sem restrições.

- M 級以上:  
Acima de Classe M:

應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。  
Deve cumprir a Tabela II do nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 91A152

位置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近連勝街之土地-鏡湖醫院

Terreno junto à Rua de Coelho do Amaral - Hospital "Kiang Wu"

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

24 APR 2018

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

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

“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.

車輛出入口位置須聽取交通事務局的意見。

A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

地段內現存樹木倘若不能原位保留時,必須請求民政總署協助將該等樹木移栽在地段範圍內的其他地方。Caso não seja possível a manutenção das árvores existentes no terreno, deve solicitar apoio do IACM para as transplantar noutros lugares da área do respectivo terreno.

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).

應呈交倘需的環境影響評估報告供環境保護局審核。

Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela DSPA.

地界範圍附近之現存1株樹編號907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民政總署審核。

Uma árvore existente na proximidade do limite do terreno n.º 907 foi incorporada 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 desta árvore para submeter à apreciação do IACM.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取衛生局的意見。

Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer SS.

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:



此部分土地用作公共街道用途,應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地;  
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



保留編號907之古樹(見圖例)。  
Manutenção das árvores antiga n.º 907 (Vide legenda).

土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域  
ZONA

澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º

91A152

位置  
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近連勝街之土地-鏡湖醫院

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT



24 APR 2018

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.º 12/2013



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.

|    |                                |                            |                                |                               |
|----|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 圖例 | 雨水溝、涵箱<br>CALEIRA, BOX CULVERT | 合流下水道<br>COLECTOR UNITÁRIO | 雨水放流管<br>EMISSARIO PLUVIAL     | 泵房<br>ESTAÇÃO ELEVATÓRIA      |
|    | 家庭下水道<br>COLECTOR DOMÉSTICO    | 抽升導管<br>CONDUTA ELEVATÓRIA | 漩渦井<br>CÂMARA DE VÓRTICE       | 沙井<br>CAIXA DE VISITA         |
|    | 雨水下水道<br>COLECTOR PLUVIAL      | 放流管<br>EMISSARIO           | 分流井<br>CÂMARA DE DESCARREGADOR | C.S. 沙井底標高<br>COTA DA SOLEIRA |
|    |                                |                            |                                |                               |



土地工務運輸局專用  
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

比例  
Escala 1 : 1000