

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0378/DPU/2020

檔案編號 PROCESSO N.º 91A048

位置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路465-513號(昔日為33-37號)新口岸填海區-134街區

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.ºs 465-513 (antigo n.ºs 33-37) ZAPE - Quarteirão 134

土地工務運輸局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSOPT

de 27 / 5 / 2020

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

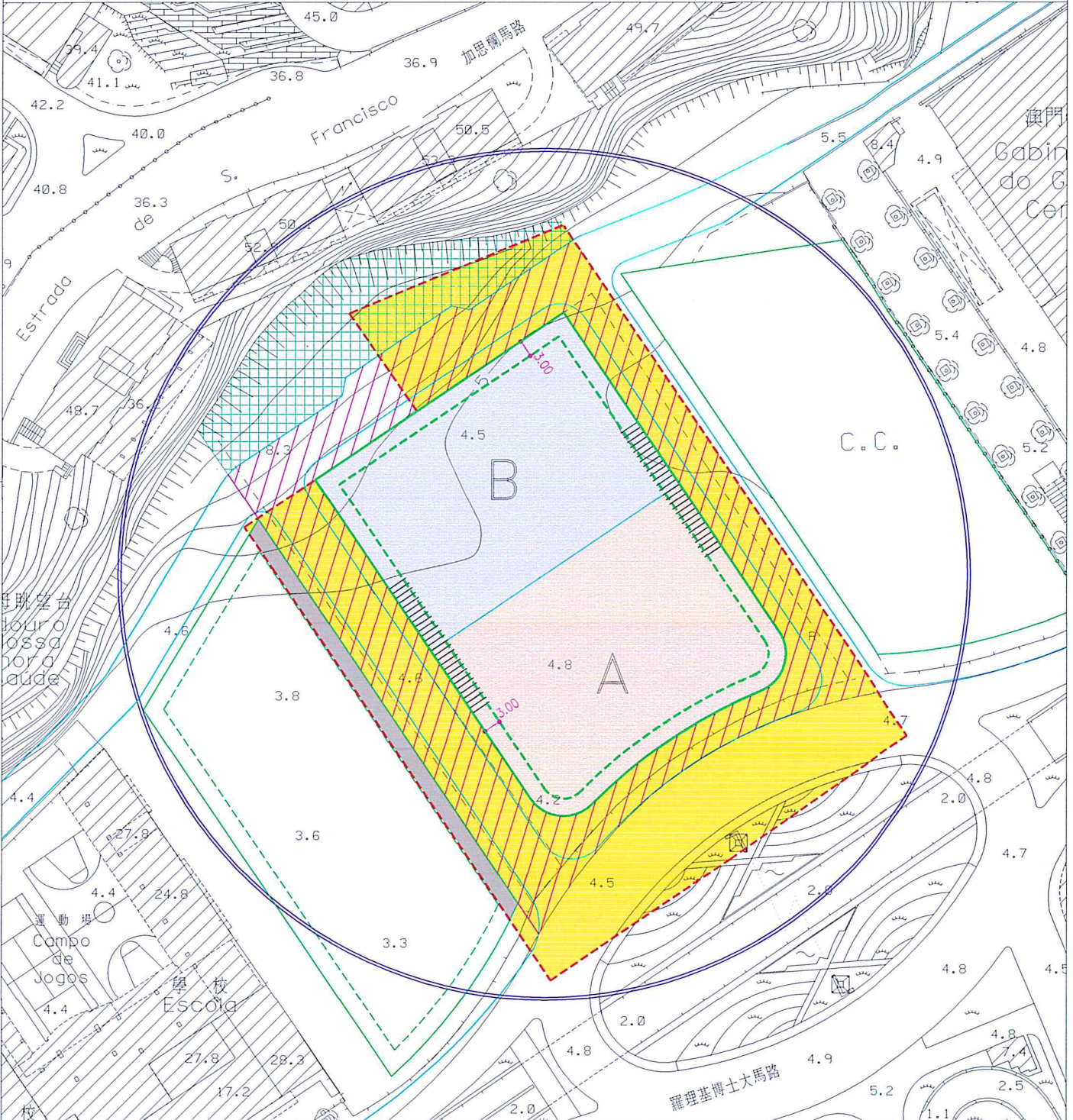
第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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
 - 計劃之公共街道 Via pública projectada
 - 車輛出入口通道最大寬度為8.00米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para
veículos automóveis é de 8,00m




區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0378/DPU/2020 檔案編號 PROCESSO N.º 91A048

位 置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路465-513號(昔日為33-37號)新口岸填海區-134街區

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.ºs 465-513 (antigo n.ºs 33-37) ZAPE - Quarteirão 134

土地工務運輸局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSOPT

 27 / 5 / 2020

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

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: 住宅。
Finalidade: Habitação.

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
羅理基博士大馬路(A街)	27.6米	不允許	693平方米
西南面之新開道路(B街)	12.0米	不允許	427平方米
西北面之新開道路(C街)	16.5米	不允許	429平方米
東北面之新開道路(D街)	12.0米	不允許	427平方米


A街及B街之間的補償面積: 122平方米。
B街及C街之間的補償面積: 49平方米。
C街及D街之間的補償面積: 49平方米。
D街及A街之間的補償面積: 122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
Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues (Rua A)	27,6m	Não se admite	693m ²
Nova via situada no Sudoeste (Rua B)	12,0m	Não se admite	427m ²
Nova via situada no Noroeste (Rua C)	16,5m	Não se admite	429m ²
Nova via situada no Nordeste (Rua D)	12,0m	Não se admite	427m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 122 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 49 m².
Bónus entre a Rua C e a Rua D: 49 m².
Bónus entre a Rua D e a Rua A: 122 m².

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

 A 區域: 海拔 90.0 米
Zona A: 90,0mNMM.

 B 區域: 海拔 60.0 米
Zona B: 60,0mNMM.


最大許可地積比率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

最大許可覆蓋率: 應遵守第01/DSSOPT/2009號行政指引第5.2點的表II。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0378/DPU/2020 檔案編號 PROCESSO N.º 91A048

位置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路 465-513 號 (昔日為 33-37 號) 新口岸填海區 - 134 街區
Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 465-513 (antigo n.º 33-37) ZAPE - Quarteirão 134

土地工務運輸局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSOPT

 27 / 5 / 2020

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

草案
PROJECTO

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.

“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.

屋面須作綠化處理,植物種植面積不應少於露天面積的 20%。

Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 20% da área descoberta.

建築外觀設計須與鄰近的場所 - “東望洋山”相協調,並須儘量縮減屋面上建構築物之體量。

Em termos conceptuais, o exterior do edifício deve estar em harmonia com o local vizinho - a Colina da Guia, devendo-se reduzir, o mais possível, a volumetria das instalações situadas na cobertura.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。

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

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.

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).

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.

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號

PROPOSTA N.º 0378/DPU/2020

檔案編號

PROCESSO N.º 91A048

位 置
LOCALIZAÇÃO

羅理基博士大馬路 465-513 號(昔日為 33-37 號)新口岸填海區 - 134 街區

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.ºs 465-513 (antigo n.ºs 33-37) ZAPE - Quarteirão 134

土地工務運輸局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSOPT

27 / 5 / 2020

規劃條件

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4/5


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

草 案
PROJECTO

圖例：LEGENDA：

 地面層須退縮 3 米形成柱廊：
É obrigatório o recuo de 3 m no rés-do-chão a fim de formar uma arcada:

- 柱廊下的地面設為公共地役，將作為公共行人道，用作供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。

Será constituída uma servidão pública de passeio público ao nível do solo sob a arcada, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.

- 柱廊範圍內的行人路面以下 1.5 米深的空間預留作公用服務基礎建設之用，並賦予公共地役權。

O espaço com uma profundidade de 1,5 m abaixo do pavimento da zona de passeio sob a arcada será reservado para a instalação de infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva, sendo constituída uma servidão pública.

- 面向行車道之柱廊其淨高不少於 6 米。

O pé-direito mínimo da arcada que confronta com a via de circulação automóvel não deve ser inferior a 6m.

- 面向行人專用道路之柱廊其淨高不少於 4 米。

O pé-direito mínimo da arcada que confronta com a via exclusivamente pedonal não deve ser inferior a 4m.

- 柱廊之柱位軸心距離不得超過該柱之高度，而最大距離為 6 米。

A distância longitudinal entre os eixos das colunas da arcada não pode ser superior à sua altura, 6m no máximo.



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.



為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。

A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado da RAEM.



此部分土地用作公共街道及公共行人道用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程(包括公共道路、公共行人道、渠網等基礎設施工程)，有關計劃須先經本局審批。

Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública e passeio público, cabendo ao concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras (incluindo as infra-estruturas de via pública, de passeio público, de rede de drenagem, etc.), devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.



承批人須負責此部分山坡的穩固工程及景觀處理(須種植植物)。

O concessionário deve responsabilizar-se pela execução das obras de estabilização e do tratamento paisagístico (com implantação de vegetação) da vertente da colina desta área.

區域 ZONA 澳門 Macau

建議書編號 PROPOSTA N.º 0378/DPU/2020

檔案編號 PROCESSO N.º 91A048

位置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路465-513號(昔日為33-37號)新口岸填海區-134街區

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 465-513 (antigo n.º 33-37) ZAPE - Quarteirão 134

土地工務運輸局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSOPT

27 / 5 / 2020

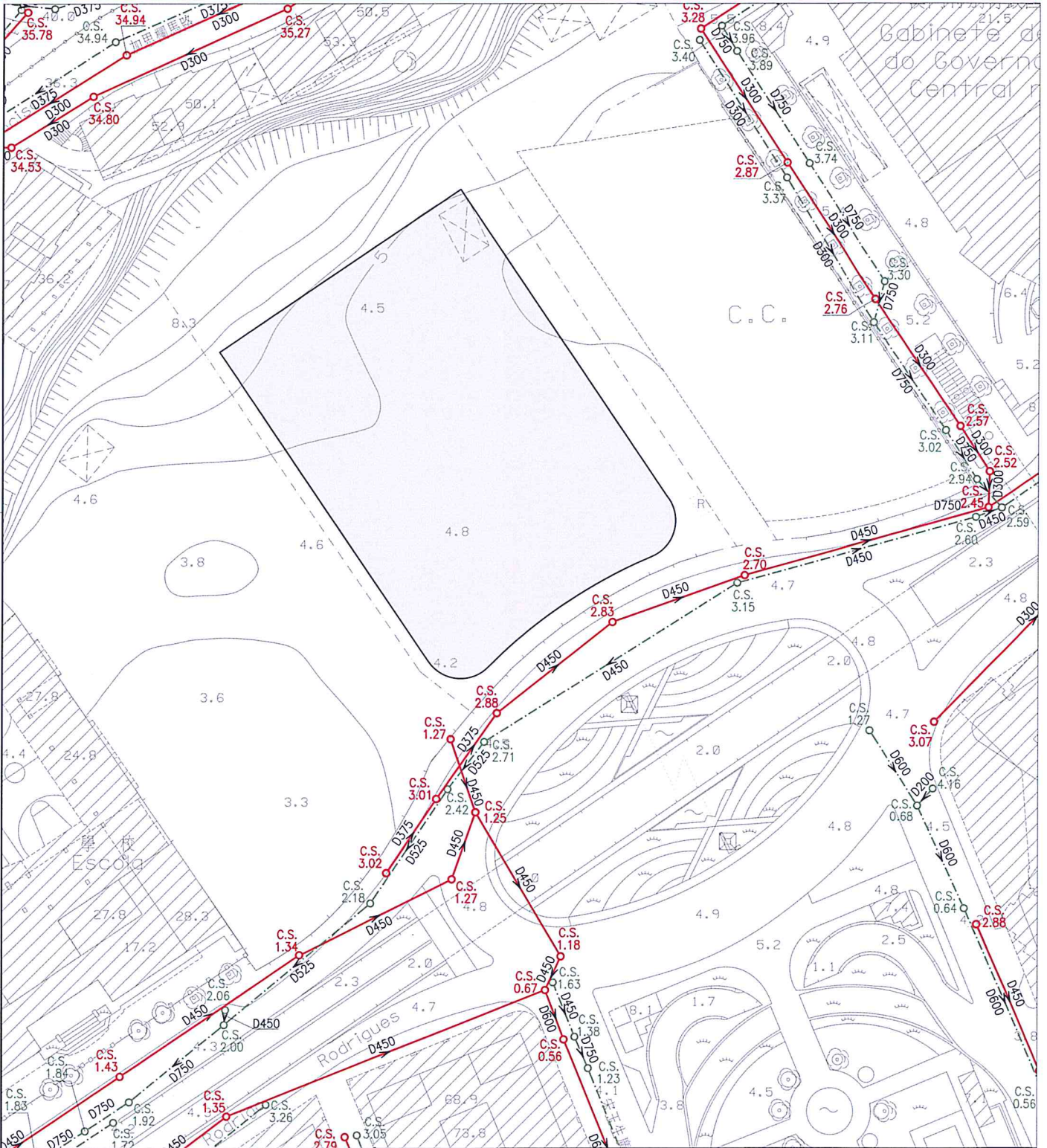
土地工務運輸局 DSSOPT

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

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