

區域
ZONA

澳門 Macau

建議書編號

PROPOSTA N.º 0482/DPU/2019

檔案編號

PROCESSO N.º 97A061

位置
LOCALIZAÇÃO

位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地
(筷子基北灣-L1及L2地段)

Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja
(Bacia Norte do Patane- Lotes L1 e L2)

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

10 JUN 2019

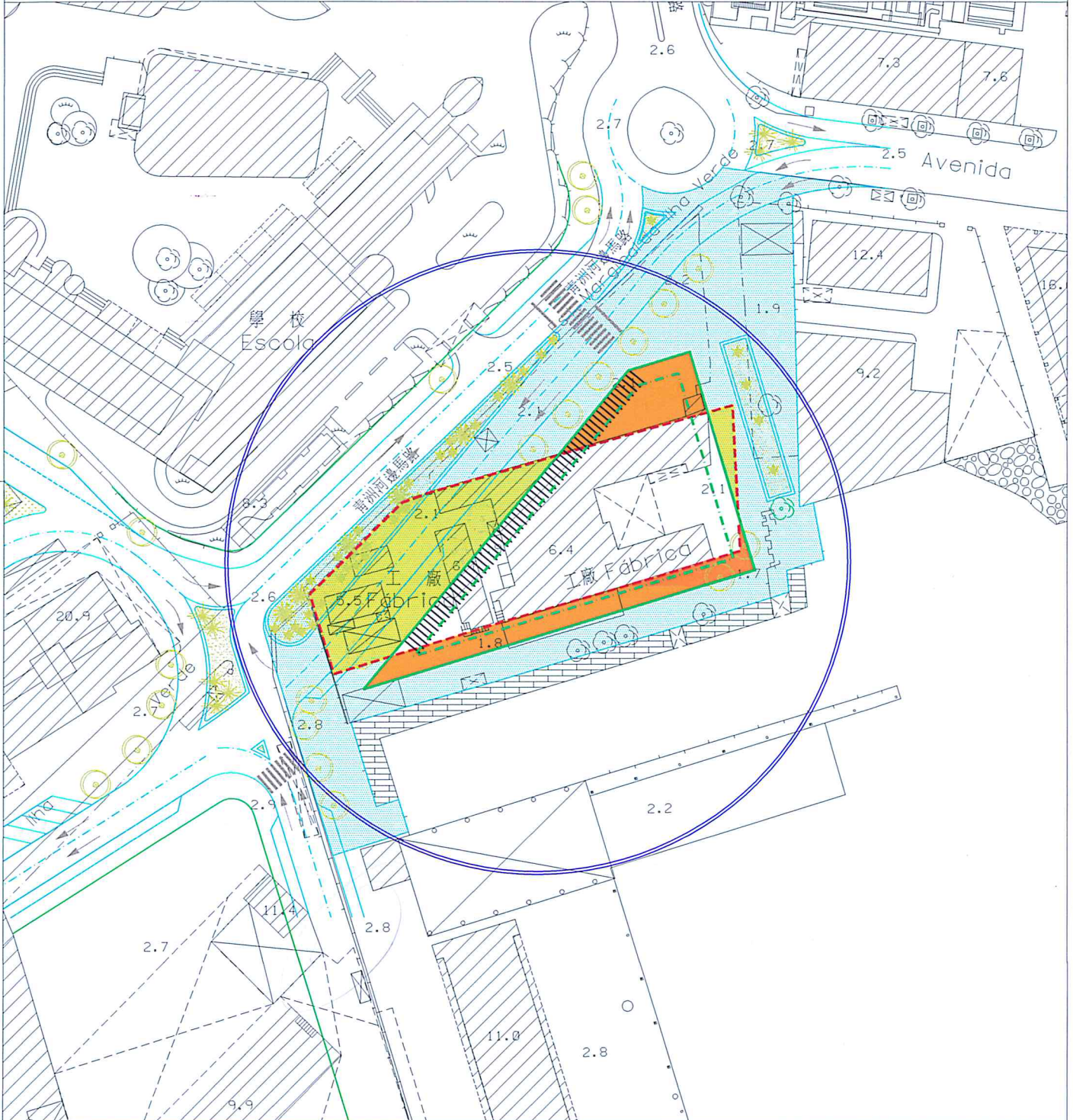
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

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



位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地 (筷子基北灣-L1及L2地段)
Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja (Bacia Norte do Patane- Lotes L1 e L2)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

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

用途：住宅、商業/服務及停車場。

Finalidades : Habitação, Comércio/ Serviços e Parque de Estacionamento.

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 RGPU.

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
青洲河邊馬路 (A街)	27.6米	不允許	1153平方米
南面之道路 (B街)	5.4米	不允許	190平方米
東面之道路 (C街)	13.4米	不允許	278平方米

A街及B街之間的補償面積：289平方米。
B街及C街之間的補償面積：15平方米。
C街及A街之間的補償面積：189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
Estrada Marginal da Ilha Verde (Rua A)	27,6 m	Não se admite	1153 m ²
Rua situada no Sul (Rua B)	5,4 m	Não se admite	190 m ²
Rua situada no Leste (Rua C)	13,4 m	Não se admite	278 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 289 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 15 m².
Bónus entre a Rua C e a Rua A: 189 m².

樓宇最大許可高度：60米。

Altura máxima permitida do edifício: 60m.

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 nº 5.2 da Circular nº 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 nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

“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.

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地 (筷子基北灣- L1 及 L2 地段)
Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja (Bacia Norte do Patane- Lotes L1 e L2)

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

10 JUN 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

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.

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).

須按下列條件無償提供社會設施：

Devem-se proporcionar gratuitamente equipamentos sociais de acordo com as seguintes condições :

- 社會設施必須設置於裙樓；
- Devem ser instalados equipamentos sociais no pódio;
- 社會設施的實用面積不應少於 651 平方米（不包括社會設施的車位）；
- A ABU para equipamentos sociais não deve ser inferior a 651 m² (exclui a ABC para lugares de estacionamento para veículos afectos à utilização de equipamentos sociais);
- 須配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口；
- Devem ser providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes directos à via pública;
- 屬於社會設施使用的汽車車位，其數目須按第 42/89/M 號法令的規定計算。
- O número de lugares de estacionamento para veículos afecto à utilização de equipamentos sociais deve ser calculado de acordo com as disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M.

當遞交工程計劃草案時，須一併呈交本地段之土地潛在污染評估報告，供環境保護局審核。

Deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação de potencial poluição do solo deste terreno, na fase de anteprojecto, para apreciação da 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 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 0482/DPU/2019 檔案編號 PROCESSON.º 97A061

位 置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地 (筷子基北灣- L1 及 L2 地段)
Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja (Bacia Norte do Patane- Lotes L1 e L2)

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

10 JUN 2019

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

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.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



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。
- 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.



此部分土地用作公共道路及行人區用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批。
Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública e zona pedonal, cabendo ao o concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.

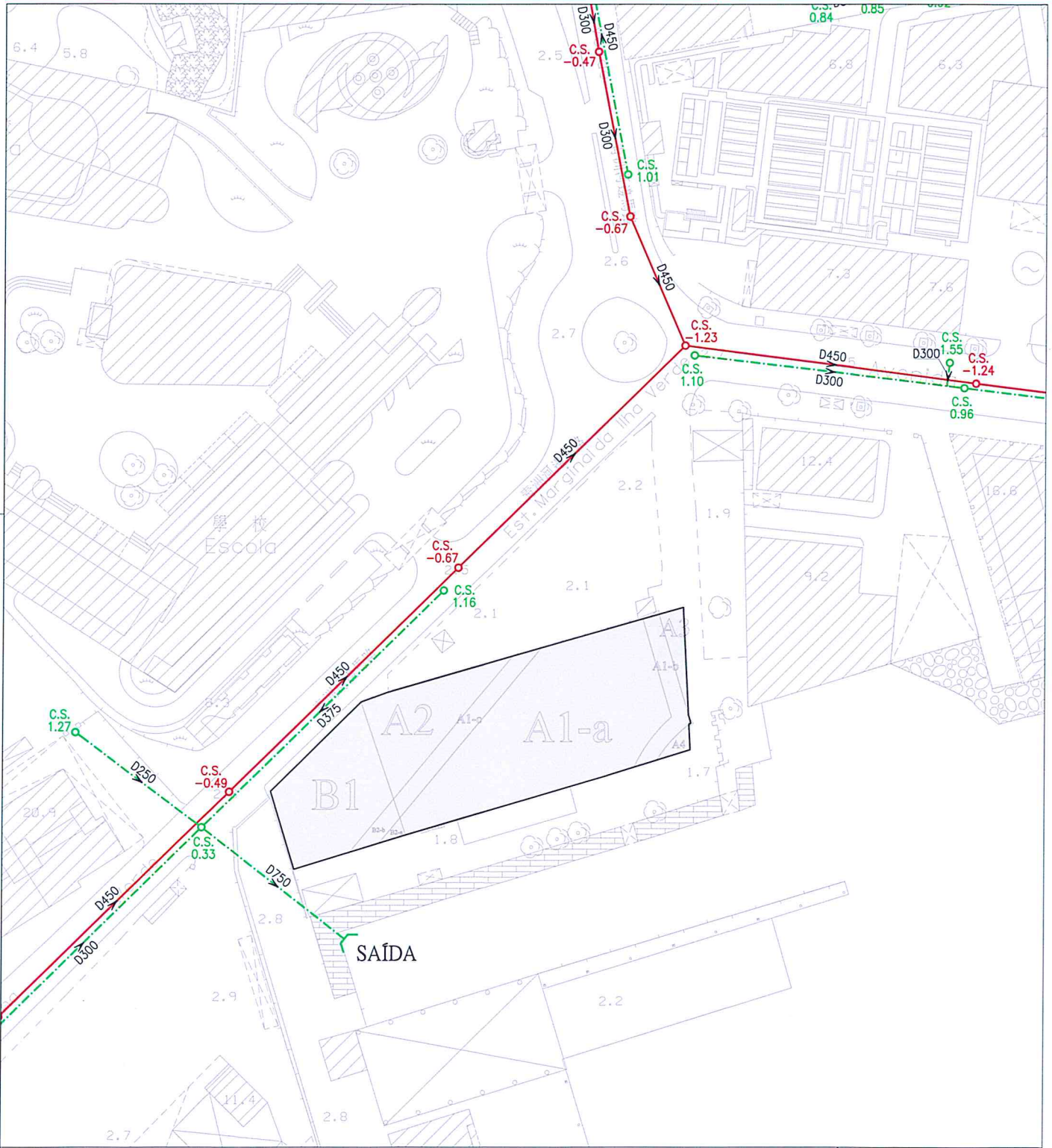
位 置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地 (筷子基北灣-L1及L2地段)
Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja (Bacia Norte do Patane- Lotes L1 e L2)

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  10 JUN 2019

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 CONDUITA 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