



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

261/PCU/2017
1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

- 3/JUL 2017

檔案編號 Processo N.º : 2001A031

地段位置：鮑公馬路 20D-20E 號-澳門

Localização : Estrada de D. João Paulino n.ºs 20D-20E-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	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	563 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	有 (Tem) 編號(N.º) :2001A031 日期(Data): 08/10/2003	見附圖 Vide anexo
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	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



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

261/PCU/2017
2/7

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	獨立別墅 Vivenda unifamiliar	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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 8.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 8,0 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.)	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：具獨院式(別墅式)住宅特色的建築，其高度從地面層相對標高起計算，最高可為 9 米(最多三層)。 Altura máxima permitida do edifício: Construção com características de habitação unifamiliar com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos);	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：30%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : 30 %.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
7	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1 原土地面積 Área do terreno inicial		563 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) 563 m ² (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC)



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

261/PCU/2017
3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7.2	土地取得 Aquisição de terreno	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.	土地取得之面積：14 m ² Área do terreno a adquirir: 14 m ² 維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		577 m ² (根據上述第 7.1、7.2 點之計算) 577 m ² (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1 e 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬為 8.0 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via é de 8,0 m.	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.
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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
9.2	擋土牆 Muro de suporte	申請人須負責加固地段接壤的現存斜坡有必要之穩固工程。	參照民政總署意見。 De referência ao parecer do



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

261/PCU/2017
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			O requerente deve responsabilizar-se pelo reforço das obras necessárias de estabilização dos taludes existentes situados junto ao lote.	IACM.
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	1.工程計劃草案和建築計劃階段須聽取民政總署和環境保護局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IACM e DSPA. 2.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.	1.本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 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： (文化局局長於2017年3月6日簽署之第0187/DPC-DEPROJ/2017號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.º 0187/DPC-DEPROJ/2017 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 6 de Março de 2017). - 具獨院式(別墅式)住宅特色的建築，其高度從地面層相對標高起計算，最高可為9米(最多三層)； Construção com características de habitação unifamiliar com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos); - 最大許可覆蓋率：30%； IOS Máximo Permitido: 30%;	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

261/PCU/2017
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			- 保持現有綠化。當不可能保留時，應該預設花壇和樹槽等，以便在該地段上種植大型樹木，而前院至少植有一棵。 Manutenção da vegetação existente, ou em alternativa e quando não seja possível, deverão ser previstos canteiros e caldeiras para a plantação de árvores de grande porte no terreno, no mínimo de 1 na zona frontal do lote.	
--	--	--	---	--



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

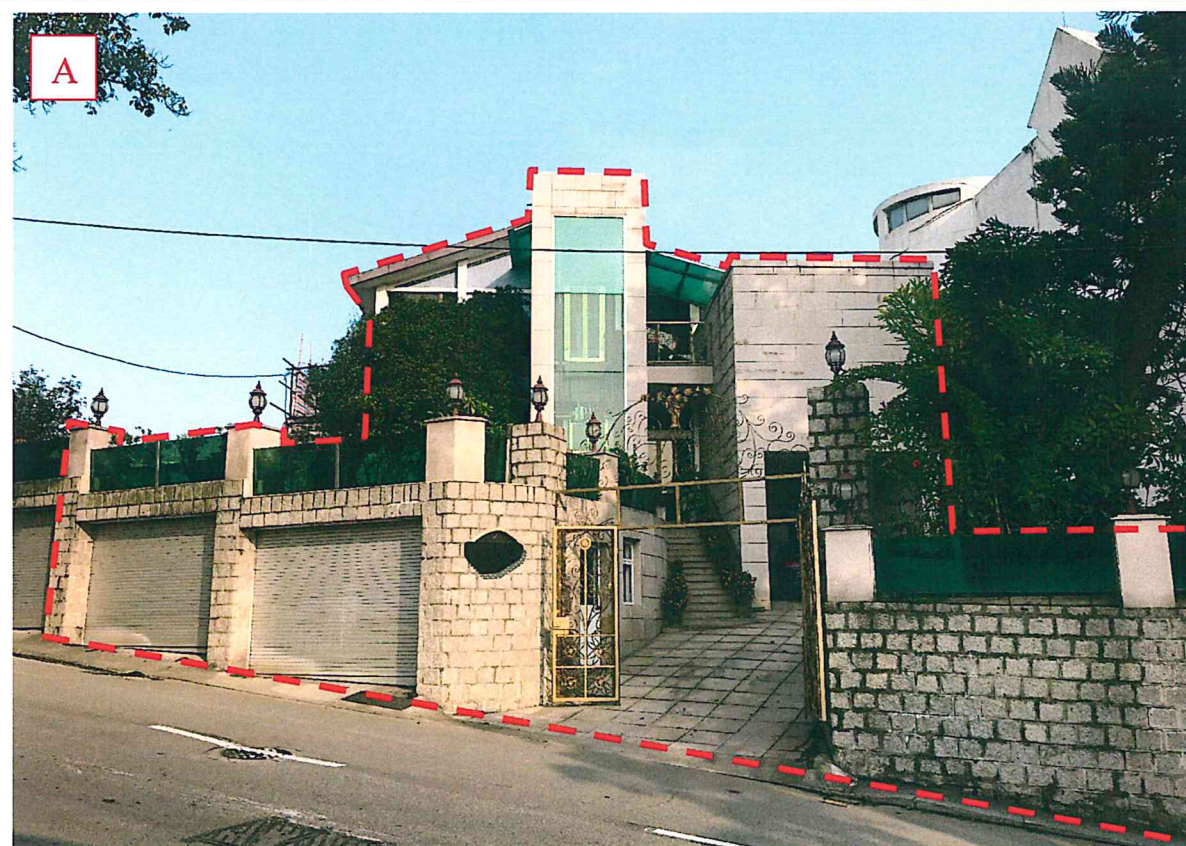
規劃條件圖草案說明

261/PCU/2017
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(20/03/2017)





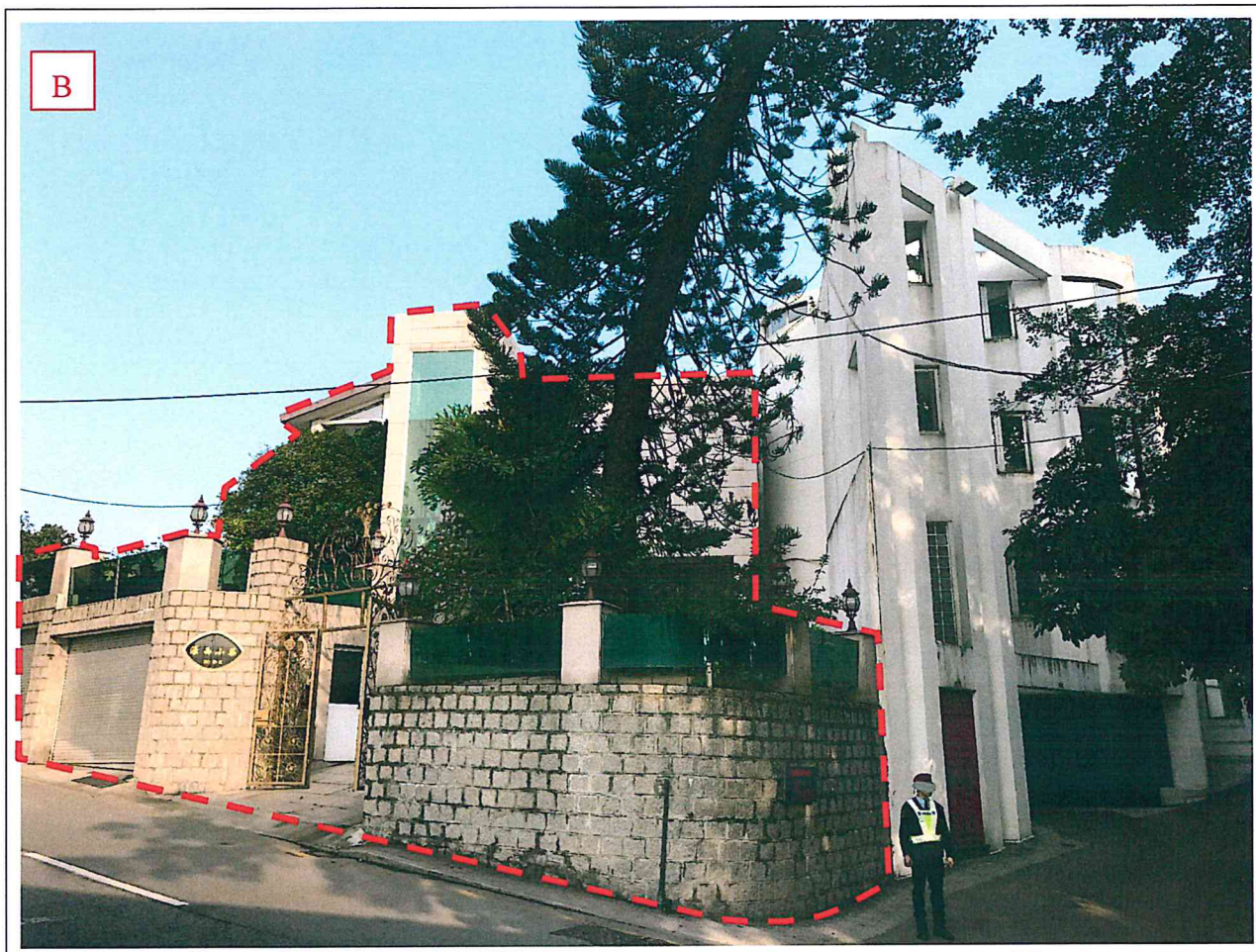
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

規劃條件圖草案說明

261/PCU/2017

7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



區域 ZONA 澳門 MACAU 檔案編號 Proc. No. 2001A031
位置 LOCALIZAÇÃO 鮑公馬路20D-20E號
ESTRADA DE D. JOÃO PAULINO Nos. 20D-20E

圖例 LEGENDA

- 街道準線 ALINHAMENTO
- - - 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO
||||| 車輛通道 FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS

繪圖員
O DESENHADOR

08/10/03
3/10/03

土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 79/85/M
DECRETO-LEI

局長
O DIRECTOR

技術員
O TÉCNICO

08/10/03
3/10/03

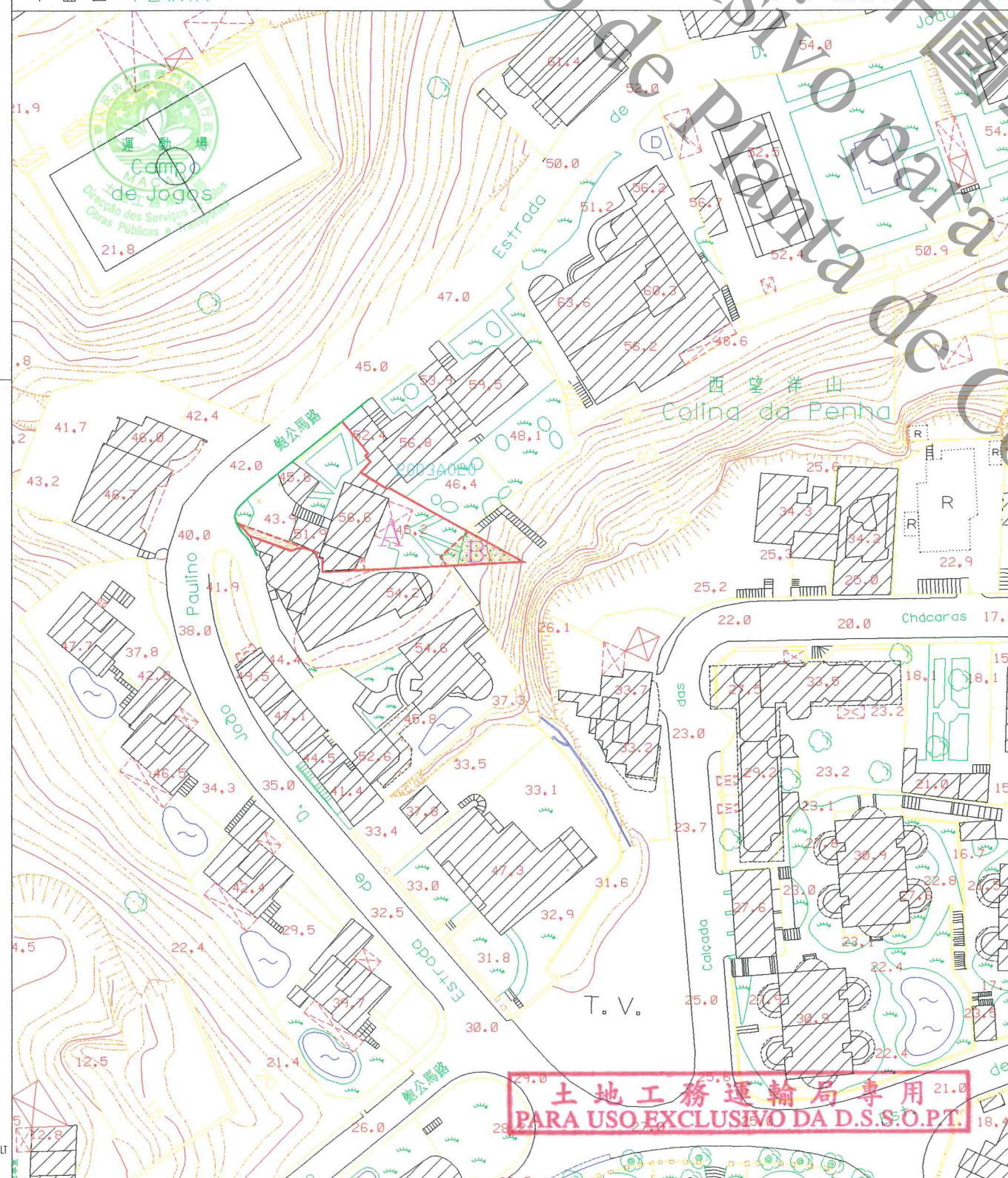
本街線圖並不賦與持有人對該地段之任何權利。

A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

平面圖 PLANTA

比例 ESCALA 1:1000



建築條例 CONDICIONANTES



此地屬於西望洋及媽閣區都市規劃
ESTE TERRENO INSERE-SE NA ZONA SUJEITA
AO PLANO DA PENHA / BARRA

此地屬於西望洋山及媽閣山已評定之地點內
ESTE TERRENO INSERE-SE NO SÍTIO CLASSIFICADO
DAS COLINAS DA PENHA E BARRA

用途：獨立式單幢住宅。
FINALIDADE：HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.

停車場的層高最高為3.00米。
O PISO DE ESTACIONAMENTO, CUJA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA É DE 3.00 M.

遵守澳門特別行政區現行應用之一切有關建築條例與法規，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：

為符合街道準線之要求，應向政府申請批給使用此部份土地。
PARCELA PARA UTILIZAÇÃO DO REQUERENTE DA QUAL DEVE REQUERER À ADMINISTRAÇÃO DA RAEM PARA ACERTO DE ALINHAMENTO.

由文化局訂定之條例：（該局之文化財產廳於2003年8月5日發表意見，該意見並經社會文化司司長於2003年9月11日發出之批示核准）。
CONDICIONAMENTOS DEFINIDOS PELO I.C.:

(PARECER EMITIDO EM 05/08/2003 PELO IC/DPC E HOMOLOGADO POR DESPACHO DO EXMO. SENHOR SASC, DE 11/09/2003).

地塊 A
PARCELA A

- 具獨院（別墅式）住宅特色的建築，其高度從地面層相對標高起計算，最高可為9.00米（最多三層）；
- CONSTRUÇÃO COM CARACTERÍSTICAS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR COM A ALTURA MÁXIMA DE 9.00 M A PARTIR DA COTA DE SOLEIRA (MÁXIMO DE 3 PISOS)；
- 建築佔地率為30%；
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DE SOLO 30%；
- 可接受分割地塊的最小單位為1,000平方米；
- ADMISSÍVEL SUB-DIVISÃO DOS LOTES MAIORES DE 1.000 M²；

- 保持現有綠化，當不可能保留時，應該預設花壇和樹槽等，以便在該地段上種植大型樹木，而前院至少植有一顆。
- MANUTENÇÃO DA VEGETAÇÃO EXISTENTE, OU EM ALTERNATIVA E QUANDO NÃO SEJA POSSÍVEL, DEVERÃO SER PREVISTOS CANTEIROS E CALDEIRAS PARA A PLANTAÇÃO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTE NO TERRENO, NO MÍNIMO DE 1 NA ZONA FRONTAL DO LOTE.

地塊 B
PARCELA B

- 保留現有樹木。
MANUTENÇÃO DAS ÁRVORES EXISTENTES.