



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

236/PCU/2016

1/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

30 MAR 2016

檔案編號 Processo N.º : 2002A039(A)

地段位置：體育路與學院路交界一幅土地 - 氹仔

Localização : Terreno Situado no Cruzamento das Rua Desporto e Rua do Colégio - Taipa

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	國有土地 (Terreno do Estado)	
2	土地面積 Área do terreno	10575 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	沒有 (Não tem)	
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	否 (Não)	
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

236/PCU/2016
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	用途:公共房屋及社會設施。 Finalidade :Habitação pública e Equipamento social..	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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如下： 體育路：15.8 米 學院路：25.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias são os seguintes： Rua do desporto：15,8 m Rua do Colégio：25,0 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.)	1. 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 2. 用以計算該樓宇高度之街影面積如下： · 體育路(A 街)：626 平方米 · 學院路(B 街)：1627 平方米 · A 街及 B 街之間的補償面積：168 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： · Rua do desporto (Rua A)：626 m ² · Rua do Colégio (Rua B)：1627 m ² · Bónus entre a Rua A e a Rua B：168 m ² .	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：90.0 米。 Altura máxima permitida do edifício：90,0m .	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	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.	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.



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

236/PCU/2016

3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	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.	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.
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		10575 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(見圖例)。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM (vide legenda).	土地歸還之面積：51 m ² Área do terreno a reverter : 51 m ²
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		10524 m 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	1. 停車場出入口位置須聽取交通事務局之意見。 A localização do acesso de entrada e saída para veículos automóveis deverá ser ouvido o parecer da DSAT. 2. 須提供不少於400個輕型車輛之公共車位。 Deve-se proporcionar No mínimo 350 lugares de estacionamento público para veículos ligeiros. 3. 須提供不少於250個電單車之公共車位。 Deve-se proporcionar No mínimo	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

236/PCU/2016

4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			250 lugares de estacionamento público para motociclos.	
	8.2	裙樓 Pódio	1. 裙樓最大許可高度：15 米 Altura máxima permitida do pódio : 15 m. 2. 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.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.3	塔樓 Torre	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。 • 塔樓立面最大連續寬度：70 米。 • O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre. • Extensão máxima contínua da fachada da torre: 70m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	8.4	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.



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

236/PCU/2016

5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

	8.5	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 4/4) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	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 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	- 當遞交工程計劃草案時，須一併呈交倘須的環境影響評估報告，供相關部門審核。 Deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental, caso seja necessário, aquando da apresentação aos respectivos serviços públicos do anteprojecto para apreciação. - 在工程計劃草案階段須聽取交通事務局、民政總署、環境保護局、房屋局及體育局的意見。 Em fase de anteprojecto deverá ser ouvido o parecer da DSAT, IACM, DSPA, IH e ID.. - 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	- 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. - 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. - 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das



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

236/PCU/2016
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	legislações vigentes.
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)



717

(02/03/2016)

