



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

458/PCU/2017
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

- 1/JUN 2017

檔案編號 Processo N.º : 2012A084

地段位置：竹灣豪園第三街 141-161 號 - 路環

Localização : Rua Três dos Jardins de Cheoc Van n.ºs 141-161 – Coloane

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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	2001 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

458/PCU/2017
 2/5

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：商業、餐廳及會所 Finalidade: Comércio, Restaurantes e Clube.	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： - 竹灣豪園第二街：9 米 - 竹灣豪園第三街：6 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Rua Dois dos Jardins de Cheoc Van: 9 m - Rua Três dos Jardins de Cheoc Van: 6m	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	新建築的高度不得超過原有建築。 A altura do edifício a construir não poderá ser superior à do edifício existente.	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：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：無限制 Índice de ocupação 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.
7	土地重整 Reformações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem



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

458/PCU/2017
 3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.2	凸出物 Saliência	用以計算凸出物之街寬如下： - 竹灣豪園第二街：9 米 - 竹灣豪園第三街：6 米 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: - Rua Dois dos Jardins de Cheoc Van: 9 m - Rua Três dos Jardins de Cheoc Van: 6m	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		
	9.3	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	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

ke



規劃條件圖草案說明

458/PCU/2017
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

13	-----	其他 Outros	<p>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。</p> <p>Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.</p> <p>為了保持該別墅區的完整性，不容許修改已批核的別墅區總體規劃。</p> <p>A fim de conservar a integridade desta zona de moradias unifamiliares, não é permitida a alteração do plano director da mesma anteriormente aprovado.</p>	<p>確保遵守現行法例。</p> <p>Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p> <p>本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>



規劃條件圖草案說明

458/PCU/2017
 5/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(20/01/2017)



A



B



C



D