



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

991(b)/PCU/2017
1/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

30 NOV 2017

檔案編號 Processo N.º : 2017A036

地段位置：新城 A 區 B4 地段 - 澳門

Localização : Terreno situado na Zona A dos Novos Zonas Urbanas, Lote B4 - 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	國有土地 (Terreno do Estado)	
2	土地面積 Área do terreno	10,698 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

991(b)/PCU/2017
 2/9

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。 Finalidades: Habitação pública.	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： - 東面之新開道路(A街)：26.0米 - 南面之新開道路(B街)：10.0米 - 西面之新開道路(C街)：26.0米 - 北面之新開道路(D街)：26.0米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Nova via situada no Leste (Rua A): 26,0 m - Nova via situada no Sul (Rua B): 10,0 m - Nova via situada no Oeste (Rua C): 26,0 m - Nova via situada no Norte (Rua D): 26,0 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： - 東面之新開道路(A街)：1,337 平方米。 - 南面之新開道路(B街)：521 平方米。 - 西面之新開道路(C街)：1,337 平方米。 - 北面之新開道路(D街)：1,354 平方米。 - A 街及 B 街之間的補償面積：70 平方米。 - B 街及 C 街之間的補償面積：60 平方米。 - C 街及 D 街之間的補償面積：178 平方米。 - D 街及 A 街之間的補償面積：160 平方米。	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.

4



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

991(b)/PCU/2017
 3/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nova via situada no Leste (Rua A): 1.337 m². - Nova via situada no Sul (Rua B): 521 m². - Nova via situada no Oeste (Rua C): 1.337 m². - Nova via situada no Norte (Rua D): 1.354 m². - Bónus entre a Rua A e a Rua B: 70 m². - Bónus entre a Rua B e a Rua C: 60 m². - Bónus entre a Rua C e a Rua D: 178 m². - Bónus entre a Rua D e a Rua A: 160 m². 	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	<p>位於地段西南面的現存直升機場被遷離前後，該地段之樓宇最大許可高度（包括任何臨時或永久建築物及其天面上所有設施）如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 遷離前，不可超過海拔 71.0 米。 - 遷離後，可為海拔 107.0 米。 <p>Antes e após a transferência para outro local do heliporto existente que se situa a Sudoeste do lote, a altura máxima permitida do edifício (incluindo todos os equipamentos localizados na laje de cobertura e qualquer construção permanente ou temporária) é a seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antes da transferência, não poderá ser superior a 71,0 m NMM. - Após a transferência, poderá ser de 107,0 m NMM. 	<p>參照民航局意見。 De referência ao parecer da AAC.</p>
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	<p>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。</p> <p>Índice de utilização do solo máximo permitido: Deve cumprir a Tabela II do no 5.2 da Circular no 01/DSSOPT/2009.</p>	<p>根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。</p> <p>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.</p>
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do	<p>最大許可覆蓋率：應遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2</p>	<p>根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。</p>



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

991(b)/PCU/2017
 4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		solo máximo permitido	<p>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.</p>	<p>Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.</p>
7	----	<p>土地重整 Reformações do terreno</p>	<p>沒有。 Não tem.</p>	<p>沒有。 Não tem.</p>
8	----	<p>城市設計指引 Directivas de desenho urbano</p>		
	8.1	<p>停車場 Estacionamento</p>	<p>1. “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.</p> <p>2. 車輛出入口通道最大寬度為 8.0 米。 A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos automóveis é de 8,0m.</p>	<p>1. 根據第 42/89/M 號法令。 Nos termos do Decreto-Lei n.º 42/89/M.</p> <p>2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.</p>
	8.2	<p>裙樓 Pódio</p>	<p>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</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>





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

991(b)/PCU/2017
5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.	
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： - 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。 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: - O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre. - Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.4	屋面 Cobertura		天台須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的 50%。 Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.5	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	
8.6	柱廊/拱廊 Galeria / Arcada		面向街道準線的建築物地面層須退縮至少 3 米淨寬形成柱廊/騎樓： - 柱廊/騎樓淨高不少於 6 米。 - 柱廊/騎樓下的地面賦予公共地役權，用作公共行人道，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。 - 柱廊/騎樓範圍內的行人路面以下 1.5 米深的空間預留作公共基礎設施之用。 O piso térreo do edifício que confronta o alinhamento oficial deve ser recuado, em pelo menos, 3 metros, formando uma arcada: - A altura livre da arcada não deve	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.



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

991(b)/PCU/2017
 6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>ser inferior a 6 metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A área sob a arcada ao nível do solo constitui uma zona de servidão pública destinada a passeio pedonal público, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação. - A área sob a arcada destinada a passeio pedonal ao nível do subsolo até à profundidade de 1,5 metros destina-se à instalação de infra-estruturas pública. 	
8.7	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	<p>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）。</p> <p>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).</p>	<p>本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>	
8.8	景觀處理 Tratamento paisagístico	<p>綠化方案須聽取民政總署的意見。</p> <p>No que respeita ao projecto de arborização deverá ser auscultado o parecer do IACM.</p>	<p>1. 本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>	
9	----- 公共基礎設施 Infra-estruturas públicas			
9.1	垂直交通設施 Equipamentos de comunicações verticais	<p>圖例：行人天橋</p> <ul style="list-style-type: none"> - 應在圖示位置的建築物內須預留足夠空間及面積作為公共行人天橋的附屬設施之用，並設置獨立的垂直交通設施和通往公共街道或公共開放空間之出入口，該部份面積賦予公共地役權。 <p>Legenda: Passagem superior para</p>	<p>本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>	



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

991(b)/PCU/2017
 7/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>peões</p> <ul style="list-style-type: none"> – Devem-se reservar espaços e áreas suficientes destinados a equipamentos complementares à passagem superior pública para peões no edifício assinalado na planta, bem como instalar equipamentos de transportes verticais e construir uma entrada e saída para aceder às vias públicas ou ao espaço público aberto, sendo esta área para o efeito constituída uma servidão pública. 	
	9.2	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)	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	<p>圖例：</p> <ul style="list-style-type: none"> – 地面及其以上之空間用作公共行人道及綠化，並賦予公共地役權，且應預留地面以下 1.5 米深的空間作公共基礎設施之用。 <p>Legenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> – O nível do solo e o espaço acima deste destinam-se a passeio público e zona verde, sendo constituída uma servidão pública, e a área ao nível do subsolo até à profundidade de 1,5 metros deve destinar-se à instalação de infra-estruturas pública. 	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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. 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.	1. 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

991(b)/PCU/2017
8/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>2. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取民航局、文化局和運輸基建辦公室的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvido o parecer de AAC, IC e GIT.</p> <p>3. 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.</p>	<p>2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>
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.



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

991(b)/PCU/2017
 9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(31/8/2017)

