



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(d)/PCU/2017
1/8

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 : 2017A038

地段位置：新城 A 區 B9 地段 - 澳門

Localização : Terreno situado na Zona A dos Novos Zonas Urbanas, Lote B9 - 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	5,399 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(d)/PCU/2017
 2/8

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)：15.0米 - 南面之新開道路(B街)：10.0米 - 西面之新開道路(C街)：15.0米 - 北面之新開道路(D街)：15.0米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Nova via situada no Leste (Rua A): 15,0 m - Nova via situada no Sul (Rua B): 10,0 m - Nova via situada no Oeste (Rua C): 15,0 m - Nova via situada no Norte (Rua D): 15,0 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)：772 平方米。 - 南面之新開道路(B街)：263 平方米。 - 西面之新開道路(C街)：772 平方米。 - 北面之新開道路(D街)：394 平方米。 - A 街及 B 街之間的補償面積：40 平方米。 - B 街及 C 街之間的補償面積：35 平方米。 - C 街及 D 街之間的補償面積：59 平方米。	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.



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(d)/PCU/2017
 3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<ul style="list-style-type: none"> - D 街及 A 街之間的補償面積： 53 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes: - Nova via situada no Leste (Rua A): 772 m². - Nova via situada no Sul (Rua B): 263 m². - Nova via situada no Oeste (Rua C): 772 m². - Nova via situada no Norte (Rua D): 394 m². - Bónus entre a Rua A e a Rua B: 40m². - Bónus entre a Rua B e a Rua C: 35m². - Bónus entre a Rua C e a Rua D: 59 m². - Bónus entre a Rua D e a Rua A: 53 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 76.0 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 76,0 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>



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(d)/PCU/2017
 4/8

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 Reformações do terreno	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	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 edificios 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. 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.	1. 根據第 42/89/M 號法令。 Nos termos do Decreto-Lei n.º 42/89/M. 2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.
	8.2	裙樓 Pódio	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	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(d)/PCU/2017
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
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	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(d)/PCU/2017
 6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>metros, formando uma arcada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A altura livre da arcada não deve ser inferior a 6 metros. - 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。 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>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>
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	<p>(見規劃條件圖 6/6) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 6/6)</p>	<p>根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.</p>
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>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(d)/PCU/2017
7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			Legenda: - 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.	
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	<ol style="list-style-type: none">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.在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取民航局和文化局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvido o parecer de AAC e IC.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.	<ol style="list-style-type: none">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 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.



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(d)/PCU/2017
 8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(31/08/2017)

