



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

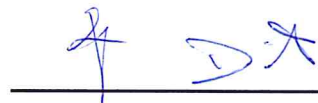
991(h)/PCU/2017
 1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


 3.0 NOV 2017



檔案編號 Processo N.º : 2017A042

地段位置：新城 A 區 B6 地段 - 澳門

Localização : Terreno situado na Zona A dos Novos Zonas Urbanas, Lote B6 - 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	3,459 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(h)/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：公共設施。 Finalidades: Instalação 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 - 西面之新開道路(B街)：26.0米 - 西北面之新開道路(C街)：13.0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): 26,0 m - Nova via situada no Oeste (Rua B): 26,0 m - Nova via situada no Noroeste (Rua C): 13,0 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)：309 平方米。 - 西面之新開道路(B街)：270 平方米。 - 西北面之新開道路(C街)：218 平方米。 - 北面之新開道路(D街)：618 平方米。 - B 街及 C 街之間的補償面積：41 平方米。 - C 街及 D 街之間的補償面積：14 平方米。 - D 街及 A 街之間的補償面積：69 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes:	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(h)/PCU/2017

3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<ul style="list-style-type: none"> - Nova via situada no Leste (Rua A): 309 m². - Nova via situada no Oeste (Rua B): 270 m². - Nova via situada no Noroeste (Rua C): 218 m². - Nova via situada no Norte (Rua D): 618 m². - Bónus entre a Rua B e a Rua C: 41 m². - Bónus entre a Rua C e a Rua D: 14 m². - Bónus entre a Rua D e a Rua A: 69m². 	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：海拔 50.0 米。 Altura máxima permitida do edifício : 50,0 mNMM .	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.
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	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%。	1. 根據第 42/89/M 號法令。 Nos termos do Decreto-Lei n.º 42/89/M.



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(h)/PCU/2017
 4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>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>2. 參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.</p>
8.2	地庫 Cave	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.	
8.3	塔樓 Torre	<p>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：</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 每座塔樓之間的距離不少於塔樓高度之 1/6。 O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre. - 塔樓立面最大連續寬度：70 米。 Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 70m. 	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	
8.4	屋面 Cobertura	<p>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.</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>	
8.5	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	<p>不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical</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(h)/PCU/2017

5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.6	柱廊/拱廊 Galeria / Arcada	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none">- 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。 <p>O piso térreo do edifício que confronta o alinhamento oficial deve ser recuado, em pelo menos, 3 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.	<ol style="list-style-type: none">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.
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>





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(h)/PCU/2017
 6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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 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	圖例： - 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。 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.	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. 2. 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. 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	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 3. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.



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(h)/PCU/2017
7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.	
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

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

991(h)/PCU/2017
8/8

(31/8/2017)

