



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

0905/PCU/2018

1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

局長 O Director

技術員 O Técnico

12/9/2018

檔案編號 Processo N.º : 2018A039

地段位置：位於鄰近東亞運大馬路之土地-氹仔

Localização : Terreno junto à Avenida dos Jogos da Ásia Oriental, 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	38026 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 158/96 號、第 68/97 號、3/2018 號運輸工務司司長 批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 158/96, 68/97 e 3/2018	
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



規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018
 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	公共房屋及社會設施。 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。 <ul style="list-style-type: none"> • 東面之新開道路：24.0 米 • 東亞運大馬路：40.0 米 • 西面之新開道路：39.3 米 • 南面之新開道路：25.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Nova via situada no Leste : 24,0m • Avenida dos Jogos da Ásia Oriental : 40,0m • Nova via situada no Oeste : 39,3m • Nova via situada no Sul : 25,0m 	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： <ul style="list-style-type: none"> • 東面之新開道路(A 街)：866 平方米 • 東亞運大馬路(B 街)：5971 平方米 • 西面之新開道路(C 街)：2487 平方米 • 南面之新開道路(C 街)：3239 平方米 • A 街及 B 街之間的補償面積：325 平方米 • B 街及 C 街之間的補償面積：389 平方米 • C 街及 D 街之間的補償面積：243 平方米 • D 街及 A 街之間的補償面積：180 平方米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes:	1-2 根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGCU.

HSL



規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018
 3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<ul style="list-style-type: none"> • Nova via situada no Leste (Rua A) : 866m² • Avenida dos Jogos da Ásia Oriental (Rua B) : 5971m² • Nova via situada no Oeste (Rua C) : 2487m² • Nova via situada no Sul (Rua D) : 3239m² • Bónus entre a Rua A e a Rua B: 325 m² • Bónus entre a Rua B e a Rua C: 389m² • Bónus entre a Rua C e a Rua D: 243m² • Bónus entre a Rua D e a Rua A: 180m² 	
4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：海拔 120.0 米。 Altura máxima permitida do edifício: 120,0 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 n.º 5.2 da Circular n.º 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 n.º 5.2 da Circular n.º 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		38026 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	重整後土地面積 Área do terreno reformado		19774 m ²
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		

Hsler

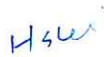


規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018
 4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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. 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.</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. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</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 paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.</p>	<p>根據第01/DSSOPT/2009號行政指引之附件。 Nos termos do Anexo da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.</p>
8.3	<p>塔樓 Torre</p>	<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： - 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</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>





規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018

5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			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.	
	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.
	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	1. 項目的佈局及設計應採用適當之綠化方案，使其與周邊的生態環境及自然景觀相結合。 A concepção do projecto e a disposição do empreendimento	1-3.本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018
6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>deve adoptar propostas adequadas para arborização, no sentido de haver harmonia entre o respectivo projecto e o ambiente ecológico e paisagem natural envolventes.</p> <p>2. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取環境保護局、房屋局及交通事務局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSPA, IH, DSAT.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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>4. 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



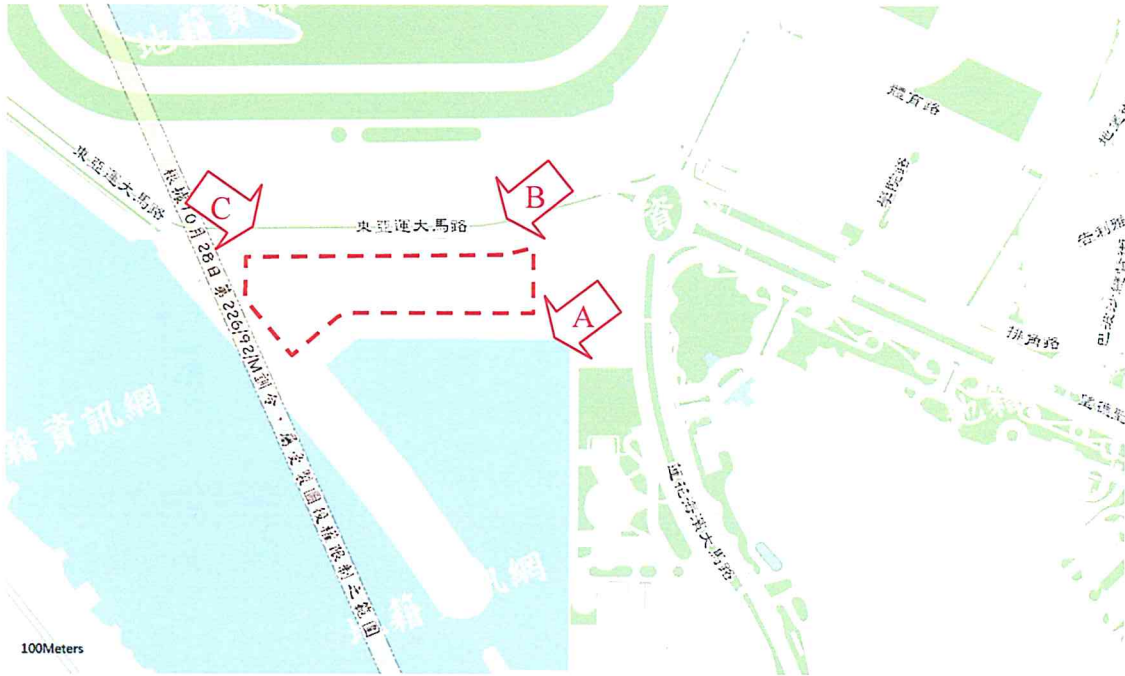
規劃條件圖草案說明

0905/PCU/2018
 7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(08/02/2018)



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

0905/PCU/2018
8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas



B



C