



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明


0028/PCU/2023

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

1/7

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

 20/2/2023



檔案編號 Processo N.º : 2020A032

地段位置：鄉村馬路 1022-1024 號一路環

Localização : Estrada da Aldeia n.ºs 1022-1024 – 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	210 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 61/84 號批示 Despacho n.º 61/84 第 155/SATOP/92 號批示 Despacho n.º 155/SATOP/92	
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
 土地工務局
 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
 2/7

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：H1 類居住用地(獨立別墅)。 Finalidade: H1 Solos de uso habitacional (Moradia unifamiliar).	根據土地批給合同。 Conforme o contrato de concessão do terreno.
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： - 北面之鄉村馬路：14.9 米。 - 南面之鄉村馬路：6.8 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Estrada da Aldeia situada no Norte: 14,9 m. - Estrada da Aldeia situada no Sul: 6,8 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.)	沒有。 Não tem.	沒有。 Não tem.
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：不許超出現時屋頂的平水（海拔 31.3 米，路面以上最多兩層）。 Altura máxima permitida do edifício: Não pode ultrapassar cota do nível da cobertura existente (31,3m NMM, no máximo dois pisos acima do nível da estrada).	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：55.5%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido: 55.5%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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		



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

el

規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
3/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.1.	停車場 Estacionamento	必須在地段內提供至少 1 個停車位。 Deve-se proporcionar no mínimo 1 lugar de estacionamento no lote.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.2.	地庫 Cave	允許在別墅座地範圍內開挖地庫，但其面積不得超過總建築面積 (ABC) 的 35%。 É permitida a escavação para a construção da cave no interior do lote ocupada pela vivenda, mas a sua área não pode exceder 35% da Área Bruta de Construção (ABC).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.3.	屋面 Cobertura	1. 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂；同時，允許鋪砌中式大階磚的平台，但其總面積不能超過建築佔地面積 25%。 Adopção obrigatória de cobertura inclinada revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura. 2. 屋頂之風格（屋脊位置、屋頂坡度及方向等）須根據現存建築物之特色進行設計。 O estilo do telhado (a localização da cumeeira, a inclinação e direcção do telhado, etc.) deve ser concebido de acordo com as características das construções existentes.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
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.	凸出物 Saliências	用以計算凸出物之街寬如下： - 北面之鄉村馬路：14.9 米。 - 南面之鄉村馬路：6.8 米。 Para efeitos de cálculo das saliências, as larguras das vias são os seguintes: - Estrada da Aldeia situada no Norte: 14,9 m. - Estrada da Aldeia situada no Sul: 6,8 m.	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.

W



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
4/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.6.	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.
8.7.	建築材料 Materiais de construção	限制材料的使用：白色牆身。 Restrições de utilização de materiais: fachadas com cor branca.	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.
9.1	擋土牆 Muro de suporte	允許沿地界建造不超出 3.0 米高的圍牆。 É permitido ao longo do limite do terreno a construção de muros de vedação com uma altura máxima de 3,0 m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
10	---- 公共地役 Serviço público	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. 圖例：保持現有地形作綠化和景觀處理範圍，只許沿地界建造不超出 3.0 米高的圍牆。 Legenda: Preservação da morfologia do solo destinado a área verde e tratamento paisagístico, é somente permitido a construção do muro com altura máxima de 3,0 m ao longo do limite de terreno.	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 2. 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
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
5/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			2. 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 DSSCU.	
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.



Handwritten signature

澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

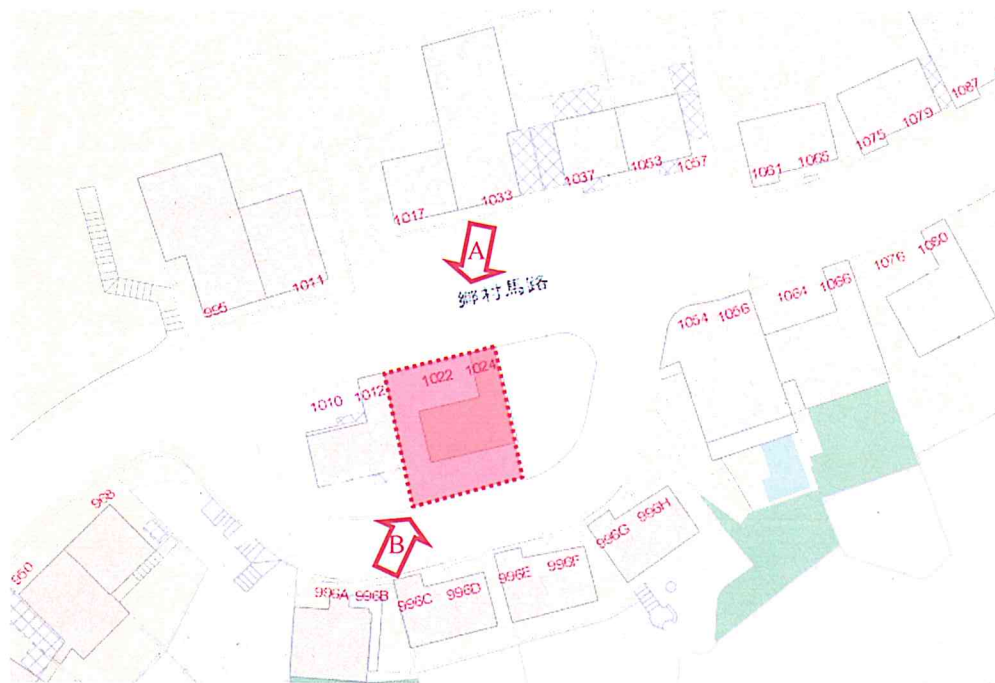
規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
6/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(13/04/2021)



100% 環保再生紙 • Papel reciclado

Handwritten mark



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0028/PCU/2023
7/7

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

