



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

0482/PCU/2019
1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

局長 O Director

技術員 O Técnico

10 JUN 2019

檔案編號 Processo N.º : 97A061

地段位置：位於鄰近青洲河邊馬路及青洲大馬路之土地(筷子基北灣 L1 及 L2 地段)-澳門

Localização : Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Avenida do Conselheiro Borja (Bacia Norte do Patane – Lotes L1 e L2) – 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	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	1816 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 第 56/SOPT/2007 號批示 Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/SOPT/2007	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	有 (Tem) 編號(N.º): 97A061 日期(Data): 24/08/2007	見附圖 Vide anexo
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

0482/PCU/2019
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：住宅、商業/服務及停車場 Finalidades：Habitação, Comércio/ Serviços e Parque de Estacionamento	維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
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： - 青洲河邊馬路：27.6 米 - 南面之道路：5.4 米 - 東面之道路：13.4 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes: - Estrada Marginal da Ilha Verde:27,6m - Rua situada no Sul: 5,4 m - Rua situada no Leste: 13,4 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 RGPU. 2. 用以計算該樓宇高度之街影面積如下： - 青洲河邊馬路(A 街)：1153 平方米 - 南面之道路(B 街)：190 平方米 - 東面之道路(C 街)：278 平方米 - A 街及 B 街之間的補償面積：289 平方米。 - B 街及 C 街之間的補償面積：15 平方米。 - C 街及 A 街之間的補償面積：189 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes: - Estrada Marginal da Ilha Verde(Rua A):1153m ² - Rua situada no Sul(Rua B):190 m ² - Rua situada no Leste(Rua C):278m ² - Bónus entre a Rua A e a Rua B: 289 m ² . - Bónus entre a Rua B e a Rua C: 15	根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGPU.



規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
 3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			m2. - Bónus entre a Rua C e a Rua A: 189m2.	
4	----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：60 米。 Altura máxima permitida do edifício : 60m.	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 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1816 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) 2. 1816.8 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還 Reversão de terreno	此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.	土地歸還之面積：672.2 m ² Área do terreno a reverter: 672,2 m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	土地取得之面積：483.8 m ² Área do terreno a adquirir:483,8 m ² 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.





U

規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
 4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1628.4 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 e 7.3 acima referidos)
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	停車場 Estacionamento	<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%。</p> <p>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.</p> <p>2. 圖例：車輛出入口位置設於青洲河邊馬路。 Legendas：O acesso viário localiza-se na Rua Estrada Marginal da Ilha Verde.</p> <p>3. 圖例：車輛出入口通道最大寬度為 8.00 米。 Legendas：A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos automóveis é de 8,00m.</p>	<p>本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>參照交通事務局意見。 De referência ao parecer da DSAT.</p>
8.2	裙樓 Pódio	<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%。</p> <p>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,</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>

ca

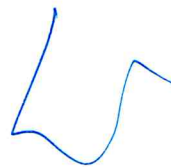


規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.	
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 da(s) fachada(s) da torre: 70m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.4	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>	維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.
8.5	柱廊 Arcada		<p>圖例：地面層須退縮 3 米形成柱廊： Legendas : É obrigatório o recuo de 3 m no rés-do-chão a fim de formar uma arcada :</p> <ul style="list-style-type: none">- 柱廊下的地面設為公共地役，將作為公共行人道，用作供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。 Será constituída uma servidão pública de passeio público ao nível do solo sob a arcada, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.- 柱廊範圍內的行人路面以下 1.5 米深的空間預留作公用服務基礎建設之用。 O espaço com uma profundidade de 1,5 m abaixo do pavimento da zona de	<p>1. 維持最近一次發出之街道準線圖的建築條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PAO emitida.</p> <p>2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p>



規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
 6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>passeio sob a arcada será reservado para a instalação de infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva.</p>	
8.6	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>	
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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)</p>	<p>根據現有公共下水道圖則記錄。</p> <p>Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.</p>	
9.2	責任 Responsabilidades	<p>此部分土地用作公共道路及行人區用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程，有關計劃須先經本局審批</p> <p>Parcela de terreno destinada à finalidade de via pública e zona pedonal, cabendo ao o concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras, devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.</p>	<p>本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>	
10	公共地役 Servidão pública	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>	
11	特別負擔 Encargos especiais	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>	<p>沒有</p> <p>Não tem</p>	
12	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	<p>須按下列條件無償提供社會設施：</p> <p>Devem-se proporcionar gratuitamente equipamentos sociais de acordo com as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 社會設施必須設置於裙樓； Devem ser instalados equipamentos sociais no pódio - 社會設施的實用面積不應少於651平方米（不包括社會設施的車位）； 	<p>本草案建議。</p> <p>Proposto pelo presente projecto.</p>	





規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
 7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>A ABU para equipamentos sociais não deve ser inferior a 1.072 m2 (exclui a ABC para lugares de estacionamento para veículos afectos à utilização de equipamentos sociais).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 須配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口； Devem ser providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes directos à via pública; - 屬於社會設施使用的汽車車位，其數目須按第 42/89/M 號法令的規定計算。 O número de lugares de estacionamento para veículos afecto à utilização de equipamentos sociais deve ser calculado de acordo com as disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M. 	
13	-----	其他 Outros	<p>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>當遞交工程計劃草案時，須一併呈交本地段之土地潛在污染評估報告，供環境保護局審核。 Deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação de potencial poluição do solo deste terreno, na fase de anteprojecto, para apreciação da DSPA.</p>	<p>確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p> <p>參照環境保護局意見。 De referência ao parecer da DSPA.</p>
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	<p>沒有 Não tem</p>	<p>沒有 Não tem</p>



Handwritten mark

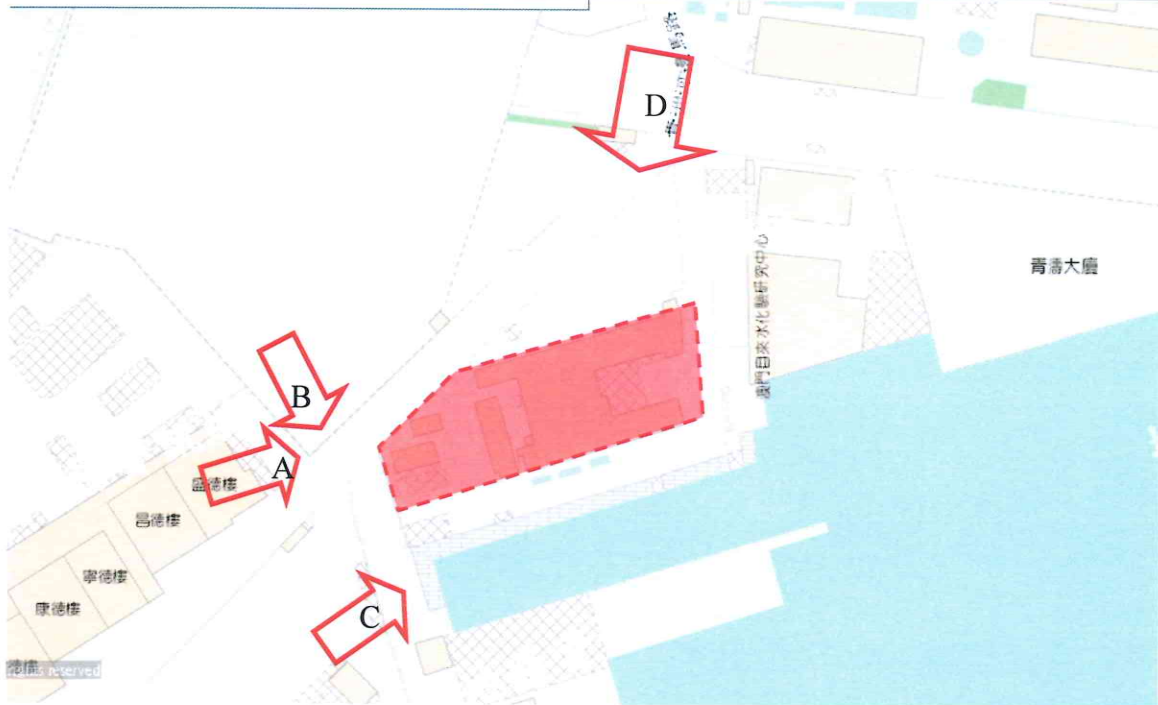
規劃條件圖草案說明

0482/PCU/2019
 8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(10/05/2019)



A



B

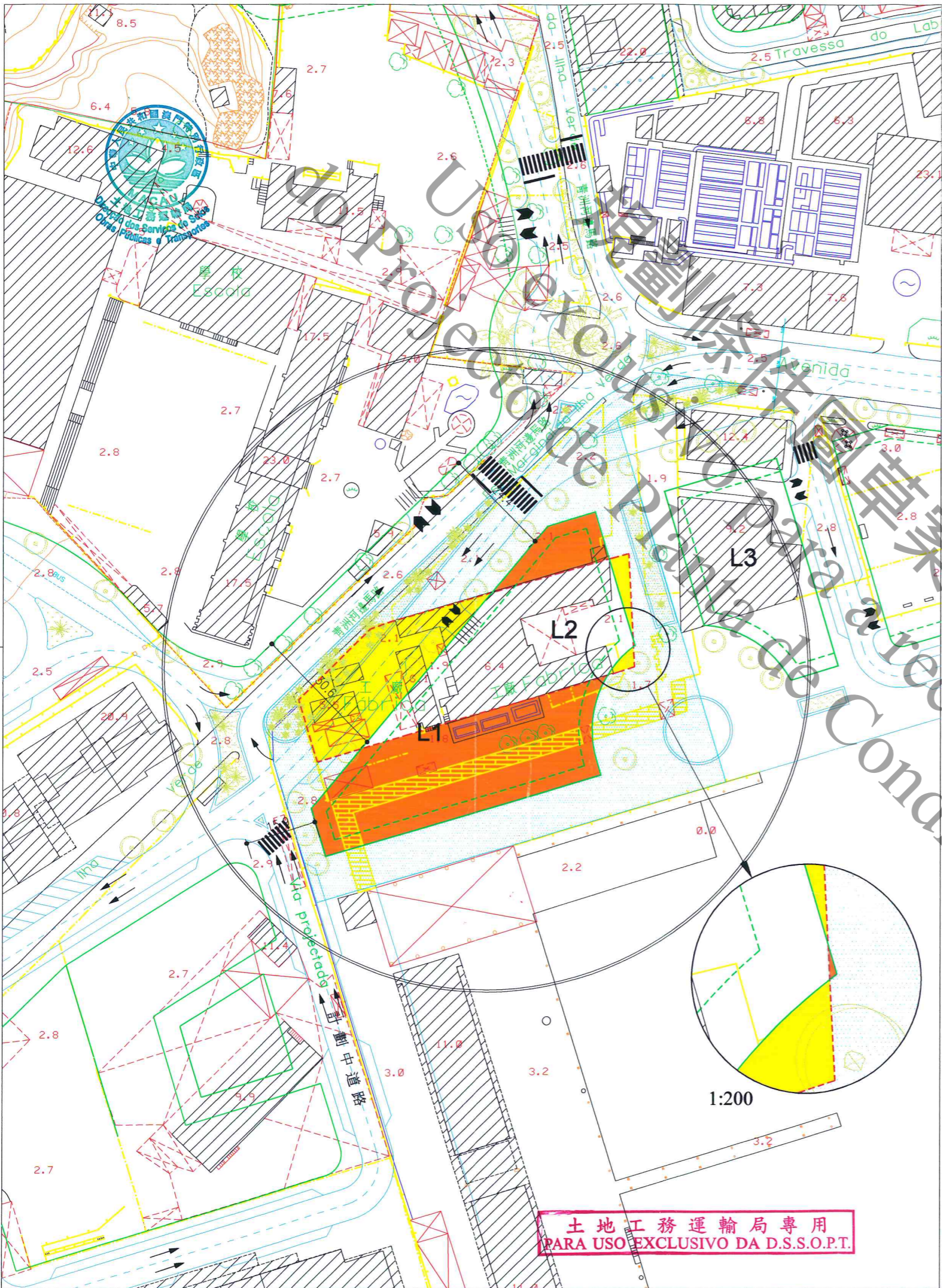


C



D

Handwritten mark



區域 ZONA 澳門 MACAU
 檔案編號 Proc. No. 97A061
 位置 LOCALIZAÇÃO 筷子基北灣L1及L2地段
 Baía Norte do Patane Lote L1 e L2

土地工務運輸局
 DSSOPT
 街道準線圖
 PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
 法令 DECRETO-LEI 79/85/M
 局長 O DIRECTOR [Signature] 24/8/07
 技術員 O TÉCNICO [Signature] Zolabeong
 本街線圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
 A PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

圖例: LEGENDA:
 街道準線 ALINHAMENTO
 原有地界 LIMITE ACTUAL DO TERRENO
 車輛通道 FAIXA PARA ACESSO DE VEÍCULOS
 繪圖員 O DESENHADOR [Signature]
 1:1000
 基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
 CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

都市建築條例:
 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS:

- 用途:住宅、商業/服務及停車場。
 Finalidade: Habitação, Comércio/Serviços e Estacionamento.
- 建築物最大許可高度:97.75米;
 裙樓最大許可高度:12.50米。
 Altura max. permitida do(s) edifício(s): 97.75 m;
 Altura max. permitida para o Podium: 12.50 m.
- 最大地積比率(不包括停車場)=12.50。
 IUS máximo permitido (não incluindo estacionamento) = 12.50.
- 裙樓以上最大覆蓋率:40%。
 IOS máximo permitido acima do podium: 40%.
- 不許建造垂直佔用空間。
 Não se admite ocupação vertical.
- 用於計算建築物高度的街寬如下:
 - 青洲河邊馬路 - 30.00米;
 - 計畫中道路 - 16.00米。
 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura das vias confinantes é a seguinte:
 - Estrada Marginal da Ilha Verde - 30.00 m;
 - Via projectada - 16.00 m.
- 裙樓天台層必須架空,作為該樓用戶休憩區。
 O piso localizado ao nível da laje de cobertura do podium deve ser vazado e destina-se exclusivamente a recreio/lazer dos utentes do edifício.
- 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.

特別負擔:
 ENCARGOS ESPECIAIS:

- 此部份土地用作公用道路及步行區,承批人應負責有關清理工作及基建工程,並將被歸入澳門特別行政區公產土地。
 Área destinada a via pública e zona pedonal, o concessionário deve proceder a sua desocupação e executar as infraestruturas a integrar para o domínio público da RAEM.
- 此部份土地用作公用道路及步行區,須由承批人負責有關清理工作及基建工程。
 Área destinada a via pública e zona pedonal, pelo que deve proceder a sua desocupação e executar as respectivas infraestruturas.

備註:
 OBSERVAÇÕES:

- 地面層須退縮3米形成柱廊,柱廊的地面命名為柱廊底下的公共人行道并賦予公共地役權。行人可以在該處無限制通行,而任何人不得臨時或永久佔用此空間。
 Recuo obrigatório de 3.00m formando arcada. a área sob a arcada constitui zona de servidão pública é destinada ao livre trânsito de pessoas, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e que se designa zona de passeio público sob arcada.
- 為符街道準線之要求,應向澳門特區政府申請批給此部份土地。
 Área de terreno que deve ser solicitada à raem para sua concessão, e acerto de alinhamento do lote.

土地工務運輸局專用
 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.