



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

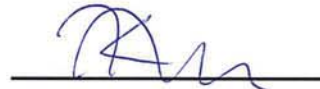
327/PCU/2014
 1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

局長 O Director

技術員 O Técnico

 23 JUN / 2014



檔案編號 Processo N.º : 2014A015

地段位置：位於鄰近碼頭前地之土地 - 路環

Localização : Terreno junto ao Largo do Cais - 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	國有土地 (Terreno do Estado)	
2	土地面積 Área do terreno	41 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	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

327/PCU/2014
 2/6

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/住宅及商業 Finalidade：Habitação / Habitação e comércio	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為 22.0 米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 22,0 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.)	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：不適用。 Altura máxima permitida do edifício : Não aplicável.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
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：無限制。 Índice de ocupação 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.
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	垂直佔用 Ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a ocupação vertical.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
8.2	凸出物 Saliência	不許建造凸出物。 Não se admite a construção de saliências.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



規劃條件圖草案說明

327/PCU/2014
 3/6

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 5/5) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 5/5)	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	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 das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT .	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	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2014 年 5 月 8 日簽署之第 4.1.1217/DPC/0325 號公函)。 CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL: (Ofício n.o 4.1.1217/DPC/0325 assinado pelo Director do Instituto Cultural em 08 de Maio de 2014.) 1. 建築物須保留立面，不得增加高度； Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea; 2. 容許修改地面層之洞口寬度，但洞口必須對稱佈置；街喉箱、水錶箱、信箱等應統合佈置在洞口範圍內（詳見附件）； É permitida a alteração da largura dos portões do rés do chão, desde que o seu desenho seja proporcional e apresente uma harmonia visual, nomeadamente, no que diz respeito à localização	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



f

規劃條件圖草案說明

327/PCU/2014
4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>dos hidrantes de combate a incêndios, contadores de água, caixas de correio, janelas de postigo ou outros elementos, que devem ficar uniformizados de acordo com um dos modelos do desenho anexo;</p> <p>3. 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，（其傾斜角為 22 度/斜向公共街道的方向）；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的 25%； Adopção obrigatória de cobertura inclinada (com ângulo de 22° / a direcção da via pública) e revestida de telha chinesa, ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura;</p> <p>4. 屋簷至樓宇屋脊的垂直高度不得超過 2.5 米； A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior a 2,5m;</p> <p>5. 限制材料的使用：粉刷牆身和木製或(金屬/有色金屬)門窗； Restrição relativas à utilização de materiais: reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou (metal/alumínio lacado) nas janelas e portas;</p> <p>6. 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。 O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente para a via pública, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de água.</p>	
--	--	--	--	--

R



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

f

規劃條件圖草案說明

327/PCU/2014

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5/6

			附件：臨街立面設計概念圖 ANEXO: DESENHO CONCEPTUAL DA FACHADA COM FRENTE PARA A VIA PÚBLICA	
--	--	--	---	--



—



R



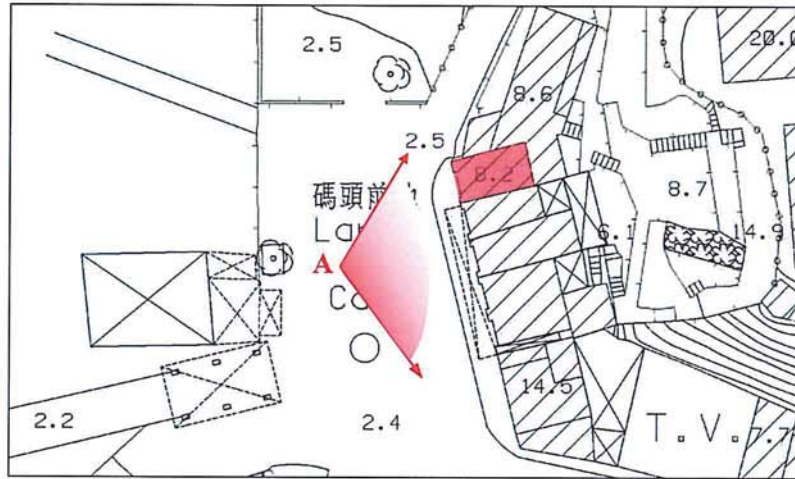
Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

327/PCU/2014
 6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias



Handwritten mark