



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

514/PCU/2014
 1/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

局長 O Director

技術員 O Técnico


 - 3/SEP /2014



檔案編號 Processo N.º : 2014A039

地段位置：位於鄰近菜園路之土地 - 氹仔

Localização : Terreno junto ao Caminho das Hortas - 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	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	310 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	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014
 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：非工業 Finalidades : Não industrial	根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
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： · 東北面之新開道路：16.0 米 · 東南面之新開道路：16.0 米 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Nova via situada no Nordeste : 16,0 m · Nova via situada no Sudeste : 16,0 m	1. 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. 2. 根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
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： · 東北面之新開道路(A 街)：140 平方米 · 東南面之新開道路(B 街)：200 平方米 · A 街及 B 街之間的補償面積：64 平方米。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： · Nova via situada no Nordeste (Rua A) : 140 m ² · Nova via situada no Sudeste (Rua B) : 200 m ² · Bónus entre Rua A e Rua B : 64 m ² .	1. 根據《都市建築總章程》第 88 條。 Nos termos do artigo 88.º do RGPU. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



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

4

規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014

3/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：50.0 米 Altura máxima permitida do edifício : 50,0m	根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率（包括社會設施的面積，但不包括地庫停車場的面積）：7.5 倍。 Índice de utilização do solo máximo permitido (incluindo as áreas de equipamento social, mas não incluindo as área do estacionamento em cave) : 7,5	根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：100%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : 100 %.	根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		310 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	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	為符合土地重整之要求，此部分土地應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。 A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, esta parcela de terreno deve ser desocupada e integrada no domínio privado da RAEM.	· 土地讓與之面積：108.7 m ² Área do terreno a ceder: 108,7 m ² · 根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa.
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	· 土地取得之面積：237.7 m ² Área do terreno a adquirir: 237,7 m ² · 根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da

7



4

規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014
 4/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				Taipa.
7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado			439 m ² (根據上述第 7.1、7.2、7.3 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1, 7.2 e 7.3 acima referidos)
8	----- 城市設計指引 Directivas de desenho urbano			
8.1	停車場 Estacionamento	<ol style="list-style-type: none"> “A”及“MA”級之建築物，除了遵守於 1989 年 6 月 26 日發出之第 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 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. 車輛出入口的具體位置應參考由交通事務局發出之意見。 A localização concreta do acesso viário de entrada e saída para veículos automóveis deve tomar como referência o parecer apresentado pela DSAT. 	<ol style="list-style-type: none"> 根據第 42/89/M 號法令。 Nos termos do Decreto-Lei n.º 42/89/M. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 	
8.2	裙樓 Pódio	<ol style="list-style-type: none"> 裙樓最大許可高度：15 米。 Altura máxima permitida do pódio : 15 m. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa 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. 	

2



4

規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014
 5/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			inferior da torre pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, um clube. quanto à parte descoberta, deve ter uma concepção paisagística, cuja área de implantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.	
8.3	垂直佔用 Ocupação vertical		許可之垂直佔用空間界線(圖例)。 limite de ocupação vertical permitida (Legenda).	根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa
8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado		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（倘在臨街立面上，則須作遮擋裝飾）。 O edifício deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado e formas de evitar a projecção directa na via pública de água resultante do seu funcionamento (além disso, os aparelhos supramencionados deverão, caso confrontem com a via, 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

2



4

規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014
 6/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

12	----	<p>公用設施 Equipamentos de utilização colectiva</p>	<p>須按下列條件無償提供社會設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 社會設施必須設置於裙樓； · 社會設施的建築面積不應少於878平方米（不包括社會設施的車位）； · 須配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口； · 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； · 用作自然採光通風之窗洞面積不應少於該樓層立面之面積的30%； <p>Devem-se proporcionar gratuitamente equipamentos sociais de acordo com as seguintes condições：</p> <ul style="list-style-type: none"> · Devem ser instalados equipamentos sociais no pódio; · A ABC para equipamentos sociais não deve ser inferior a 878 m2 (exclui a ABC para lugares de estacionamento para veículos afectos à utilização de equipamentos sociais) ; · Devem ser providenciados equipamentos de comunicações verticais independentes assim como acessos independentes e directos à via pública; · 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 ; · A área dos vãos para iluminação e ventilação naturais não deve ser inferior a 30% da área das fachadas deste piso; 	<p>根據氹仔北區都市化整治計劃修訂。 Conforme à Actualização do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona Norte da Taipa</p>
13	-----	<p>其他 Outros</p>	<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 das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT .</p>	<p>確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.</p>

7



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

514/PCU/2014
7/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

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
----	-------	---	---------------	---------------

2



規劃條件圖草案說明

514/PCU/2014
8/8

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

