

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2017A013

位置 LOCALIZAÇÃO 鳳仙圍 5-7 號

Pátio do Sal nº 5-7

土地工務運輸局
DSSOPT

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º12/2013

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

Cley

24, 09 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

比例 ESCALA 1:1000



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

圖例:
LEGENDA:

	街道準線	Alinhamento
	將來地界	Limite futuro do terreno



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2017A013

位置 LOCALIZAÇÃO 鳳仙圍 5-7 號

Pátio do Sal n.º 5-7

土地工務運輸局
DSSOPT

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

24 / 09 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

此地段或建築物受第 11/2013 號
法律《文化遺產保護法》規範
Este terreno ou edifício está sujeito ao disposto na
Lei n.º 11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》



用途：非工業。
Finalidades : Não industrial.

用以計算樓宇高度、垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	凸出物
鳳仙圍	3.2 米 (區塊 A 不適用)	不允許 (區塊 A 不適用)	3.2 米 (區塊 A 不適用)
大和街	3.0 米	不允許	不允許

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura das vias são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Saliência
Pátio do Sal	3,2 m (Não se aplica na Parcela A)	Não se admite (Não se aplica na Parcela A)	3,2 m (Não se aplica na Parcela A)
Rua da Aleluia	3,0 m	Não se admite	Não se admite

樓宇最大許可高度：
Altura máxima permitida do edifício:

 區塊 A:
Parcela A:

- 保留建築物面向鳳仙圍的臨街立面及屋頂特徵, 不得增加高度。
Preservação da fachada com frente para o Pátio do Sal e das características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea.

 區塊 B:
Parcela B:

- 樓宇及其構築物的最高點不得超過位於鳳仙圍 5 號的樓宇的屋脊。
A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder a cota da cumeeira dos edifícios localizados no Pátio do Sal n.º 5.

除遵守 76 度角線之外, 最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。
Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

最大許可地積比率: 無限制。
Índice de utilização do solo máximo permitido : Sem restrições.

最大許可覆蓋率: 無限制。
Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições.

區塊 B 位於鳳仙圍之凸出物須與鄰近建築物之門窗保持最少 1.50 米之距離。
As saliências a construir na Parcela B localizada no Pátio do Sal devem ser mantidas, no mínimo, a uma distância de 1,50 m em relação aos vãos dos edifícios vizinhos existentes.

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, 但不可安裝於須保留的立面上)。
Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por formas 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, mas não podem ser instalados na fachada a preservar).

地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2017A013

位置 LOCALIZAÇÃO 鳳仙圍 5-7 號

Pátio do Sal n.º 5-7

土地工務運輸局
DSSOPT

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

24 09 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

根據民法典第 1279 條規定,新建築物須與現存鄰近建築物之門窗保持最少 1.50 米之距離。

O novo edifício deve ser mantido, no mínimo, a uma distância de 1,50m em relação aos vãos do edifício vizinho existente de acordo com o artigo 1279.º do Código Civil.

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.

由文化局訂定之建築條件:

(文化局副局長於 2021 年 6 月 16 日簽署之第 0475/IC-DEPROJ/OFI/2021 號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0475/IC-DEPROJ/OFI/2021 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 16 de Junho de 2021).

區塊 A:

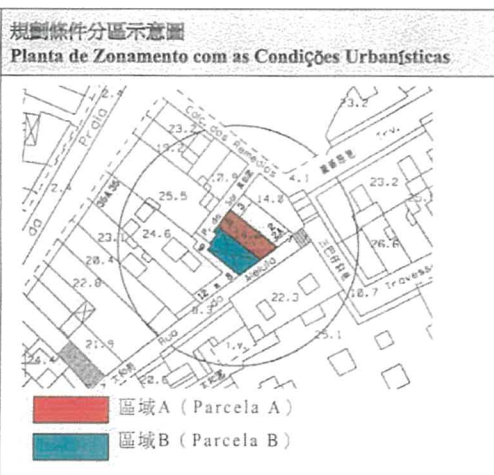
Parcela A:

- 保留建築物面向鳳仙圍的臨街立面及屋頂特徵,不得增加高度;
Preservação da fachada com frente para o Pátio do Sal e das características da cobertura do edifício, sem aumento de cércea;
- 僅在對有利於保護、恢復或彰顯不動產價值的情況下,經文化局評估和發出意見後,方可進行局部的立面復原或優化工程與工作。
As obras ou intervenções de recuperação ou melhoramento parcial das fachadas só podem ser efectuadas após avaliação e parecer do IC, caso as mesmas sejam favoráveis à protecção, restauro ou valorização dos imóveis.

區塊 B:

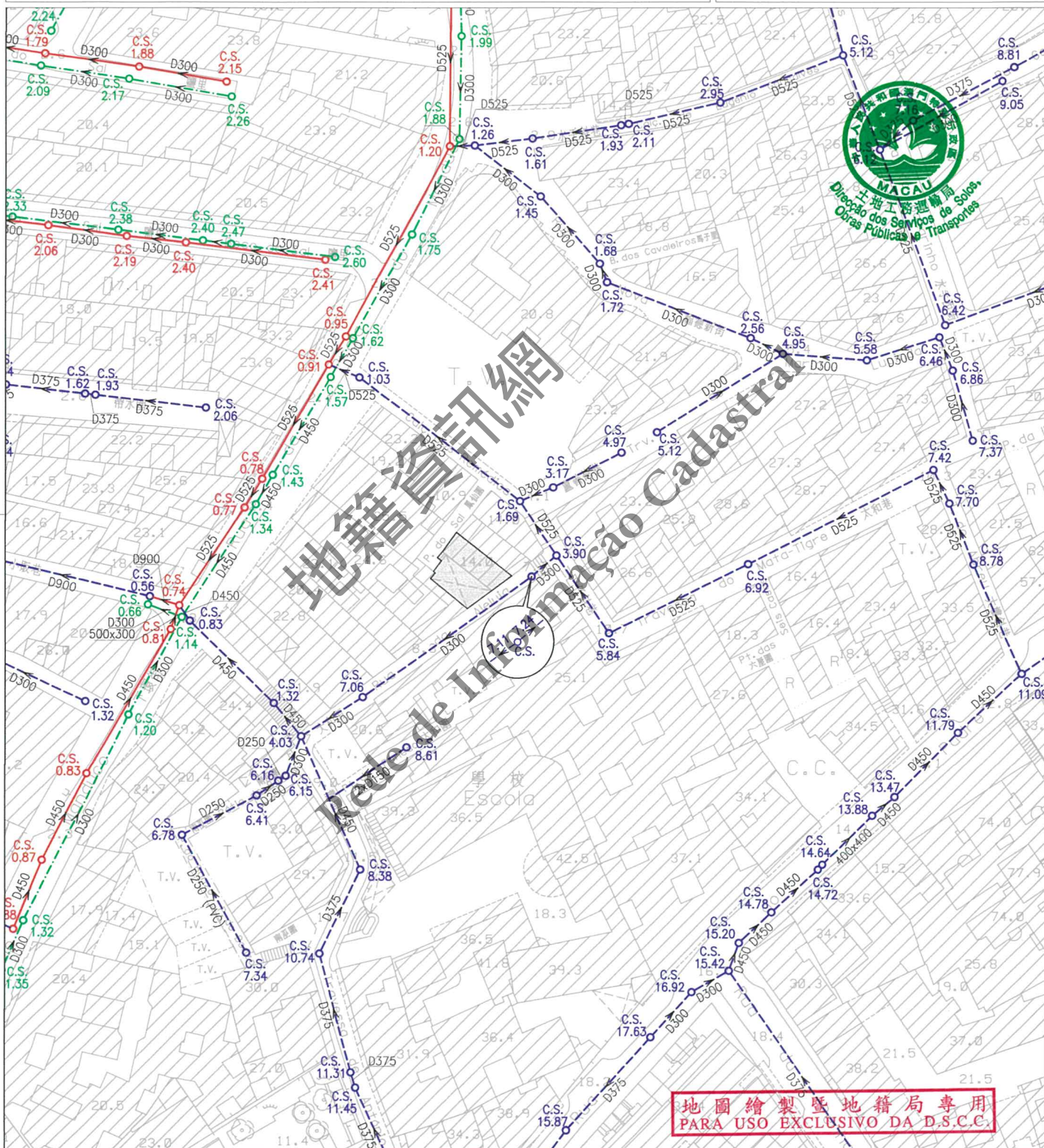
Parcela B:

- 遵守 76 度角線;
Aplicação do ângulo de 76°;
- 樓宇及其構築物的最高點不得超過位於鳳仙圍 5 號的樓宇的屋脊;
A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder a cota da cumeeira dos edifícios localizados no Pátio do Sal n.º 5;
- 不許建造垂直佔用空間;
Não se admite ocupação vertical;
- 建築設計須與鳳仙圍 5 號的建築相協調。
O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com a tipologia do edifício do Pátio do Sal n.º 5.



地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



註：發出之記錄圖僅供參考，申請者應作實地核實。

Nota: O cadastro emitido é só para referência, o requerente tem responsabilidade de verificar no local.

比例 1 : 1000

Escala: 1 : 1000

圖例		雨水溝、涵箱 CALEIRA, BOX CULVERT		合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO		雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL		泵房 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
		家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO		抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA		漩渦井 CÂMARA DE VÓRTICE		沙井 CAIXA DE VISITA
		雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL		放流管 EMISSARIO		分流井 CÂMARA DE DESCARREGADOR	C.S.	沙井底標高 COTA DA SOLEIRA