

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A043

位置 LOCALIZAÇÃO 得勝馬路 28B 號

Estrada da Vitória n.º 28B

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

Handwritten signature/initials

19 SEP 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

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



- 圖例: LEGENDA:
- 街道準線 Alinhamento
 - 將來地界 Limite futuro do terreno

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 2018A043

位 置
LOCALIZAÇÃO 得勝馬路 28B 號

Estrada da Vitória n.º 28B

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 SEP 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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。

Finalidade : Não industrial.

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 RGCU.

用以計算該樓宇高度、垂直佔用空間之街寬和街影面積為如下：

街名	樓宇高度	垂直佔用空間	街影面積
得勝馬路	8.6 米	不允許	52 平方米

Para efeitos de cálculo da altura do edifício e da área em ocupação vertical, a largura da via e a área de sombra projectada são as seguintes:

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Estrada da Vitória	8,6 m	Não se admite	52 m ²

樓宇最大許可高度：

Altura máxima permitida do edifício:

- 地塊 A：樓宇建構築物的最高點¹不得超過海拔 40.5 米；
- Parcela A: Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício¹ não superior a 40,5m N.M.M.;
- 地塊 B：樓宇建構築物的最高點¹不得超過海拔 46.0 米；
- Parcela B: Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício¹ não superior a 46,0m N.M.M.;

¹ 註：樓宇建構築物的最高點指樓宇或在樓宇屋面上之構築物（如女兒牆、水箱或梯屋等）任何一部份的最高點的標高。

¹ Observação : O ponto mais elevado do edifício deve incluir todos os elementos técnicos acima da cobertura (nomeadamente depósitos de água, caixas de escadas, ou parapeitos)

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 n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

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 n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

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 2018A043

位置
LOCALIZAÇÃO 得勝馬路 28B 號

Estrada da Vitória n.º 28B

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 SEP 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

“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%。

Nos edifícios 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.

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 inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser inferior a 50% da área descoberta.

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).

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2018年3月22日簽署之第0276/DPC-DEPROJ/2018號公函)。

(文化局副局長於2018年8月2日簽署之第0791/DPC-DEPROJ/2018號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0276/DPC-DEPROJ/2018 assinado pelo Vice- Presidente do Instituto Cultural em 22 de Março de 2018.)

(Ofício n.º 0791/DPC-DEPROJ/2018 assinado pelo Vice- Presidente do Instituto Cultural em 2 de Agosto de 2018.)

- 區塊 A：樓宇建構築物的最高點¹不得超過海拔40.5米；
- Parcela A: Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício¹ não superior a 40.5m N.M.M;
- 區塊 B：樓宇建構築物的最高點¹不得超過海拔46.0米；
- Parcela B: Cota altimétrica do ponto mais elevado do edifício¹ não superior a 46.0m N.M.M;
- 建築設計需與相鄰被評定的不動產-“東望洋山”及“得勝花園”相協調。
- A tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com os bens imóveis classificados-“Colina da Guia” e “Jardim Vitória”.

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

¹ 註：樓宇建構築物的最高點指樓宇或在樓宇屋面上之構築物（如女兒牆、水箱或梯屋等）任何一部份的最高點的標高。

¹ Observação : O ponto mais elevado do edifício deve incluir todos os elementos técnicos acima da cobertura (nomeadamente depósitos de água, caixas de escadas, ou parapeitos)



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 2018A043

位置 LOCALIZAÇÃO 得勝馬路 28B 號

Estrada da Vitória n.º 28B

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

19 SEP / 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

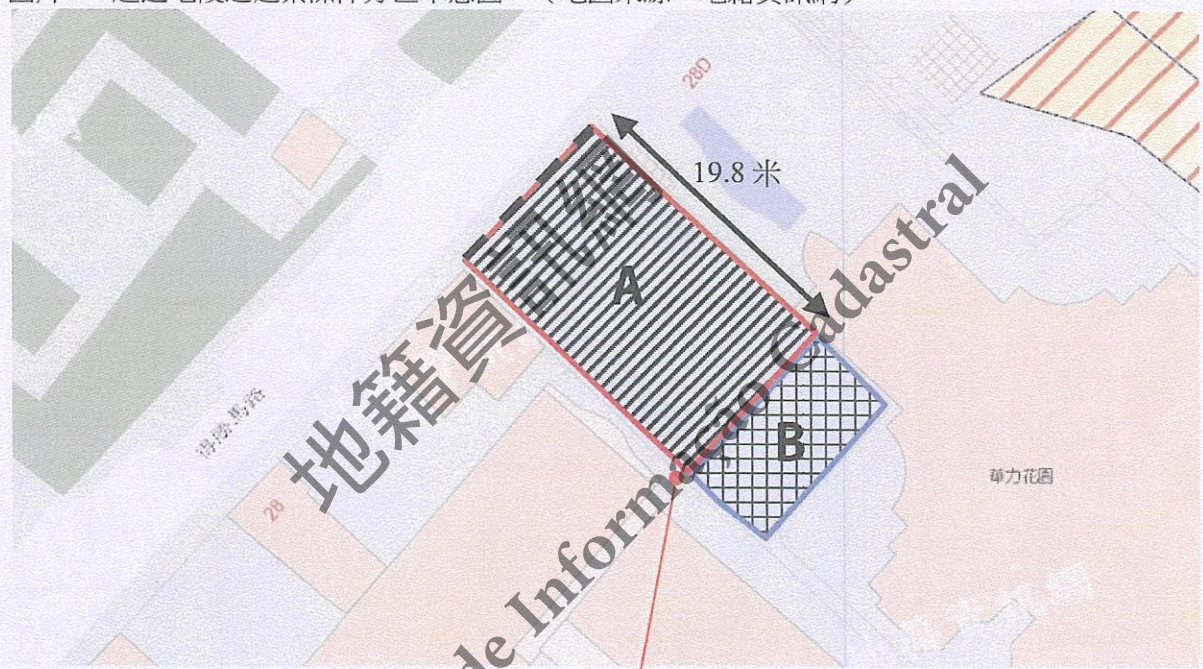
土地工務運輸局 DSSOPT

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



圖片 3—題述地段之建築條件分區示意圖 (地圖來源：地籍資訊網)



平行題述地段臨得勝馬路的街線(即圖示---所示)向內退縮 19.8 米(即上圖雙箭頭所示兩平行線間的垂直距離為 19.8 米)。
A parcela A tem 19.8 metros de profundidade medidos a partir do limite dianteiro com frente para a Estrada da Vitória.
O limite dianteiro da parcela B está recuada 19.8 metros a partir da Estrada da Vitória.

- 區塊 A Parcela A
- 區塊 B Parcela B

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 2018A043

位置 LOCALIZAÇÃO 得勝馬路 28B 號

Estrada da Vitória n.º 28B

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

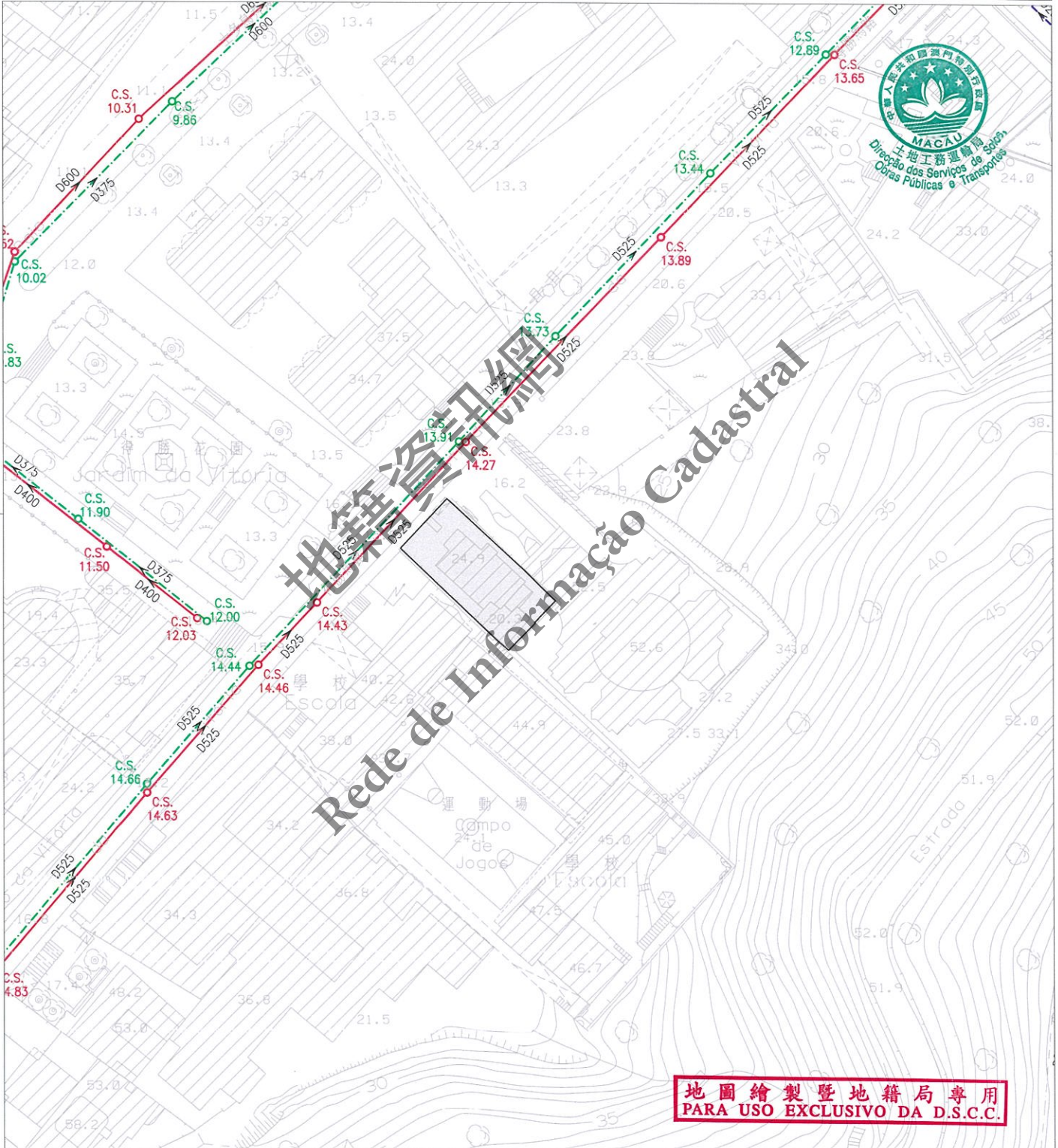
19 SEP 2018

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5



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

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 CONDUITA 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