

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 86A208

位置 LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路459號,龍嵩正街1-9號及位於鄰近南灣大馬路之土地

Avenida da Praia Grande n.º 459, Rua Central n.º 1-9 e terreno junto à Avenida da Praia Grande

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT

Clay

22/01/2021

土地工務運輸局 DSSOPT

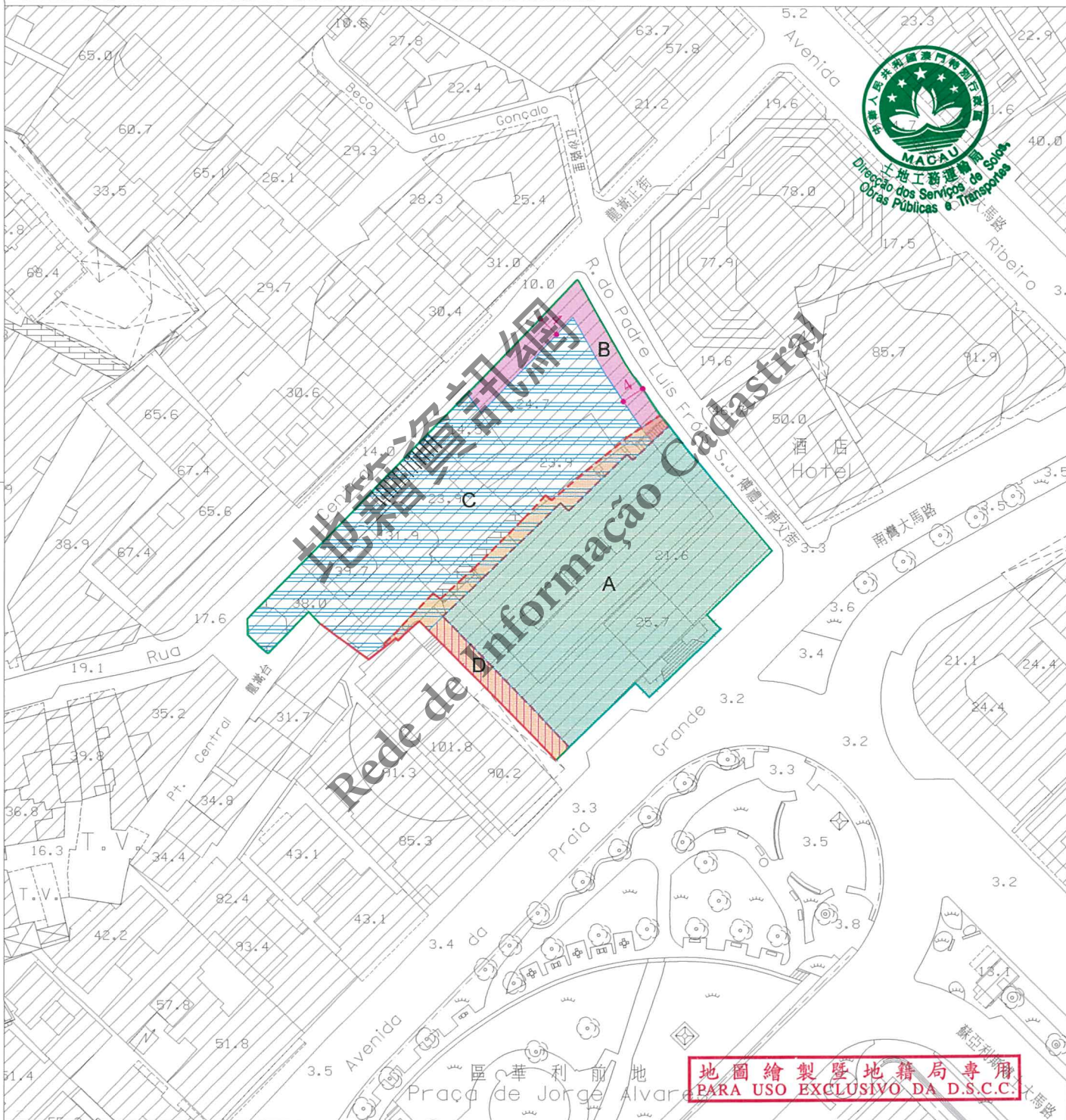
未有詳細規劃地區的規劃條件圖 PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/5

政府工程項目 OBRA GOVERNAMENTAL

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
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- 車輛出入口通道最大寬度為8.00米
A largura máxima do acesso de entrada e saída para veículos automóveis é de 8,00m



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 86A208

位 置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路459號,龍嵩正街1-9號及位於鄰近南灣大馬路之土地

Avenida da Praia Grande n.º 459, Rua Central n.º 1-9 e terreno junto à Avenida da Praia Grande

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

22/01/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

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.º11/2013 《Lei de Salvaguarda do Património Cultural》



用途:政府設施(法院)。
Finalidades: Instalações do Governo (Tribunal).

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
南灣大馬路(A街)	15.6米	不適用	409平方米
傅禮士神父街(B街)	7.3米	不適用	209平方米
龍嵩正街(C街)	8.0米	8.0米 (B區不適用)	335平方米
西南面之龍嵩台(D街)	6.7米	不允許	19平方米
東南面之龍嵩台(E街)	3.4米	不允許	22平方米

A街及B街之間的補償面積: 29平方米。
B街及C街之間的補償面積: 20平方米。
C街及D街之間的補償面積: 22平方米。
D街及E街之間的補償面積: 7平方米。

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

Nome da via	Altura do edifício	A área em ocupação vertical	Área de sombra
Avenida da Praia Grande (Rua A)	15,6 m	Não se aplica	409 m ²
Rua do Padre Luís Fróis S.J.(Rua B)	7,3 m	Não se aplica	209 m ²
Rua Central (Rua C)	8,0 m	8,0 m (Não se aplica na Zona B)	335 m ²
Pátio Central situada no Sudoeste (Rua D)	6,7 m	Não se admite	19 m ²
Pátio Central situada no Sudeste (Rua E)	3,4 m	Não se admite	22 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B : 29 m²
Bónus entre a Rua B e a Rua C : 20 m²
Bónus entre a Rua C e a Rua D : 22 m²
Bónus entre a Rua D e a Rua E : 7 m²

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

- A** A區:保留建築物,不得增加高度。
Zona A: Edifício a preservar, sem aumento de cércea.
- B** B區:保留沿街立面,不得增加高度。
Zona B: Edifício sem aumento de cércea, com todas as fachadas a preservar ao longo das ruas.
- C** C區:樓宇及其構築物的最高點不得超過海拔27.9米。
Zona C: A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder 27,9m NMM.
- D** D區:維持現有戶外開敞空間的環境特色。
Zona D: Manutenção das características do ambiente existente dos espaços ao ar livre.

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 86A208

位 置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路459號,龍嵩正街1-9號及位於鄰近南灣大馬路之土地

Avenida da Praia Grande n.º 459, Rua Central n.º 1-9 e terreno junto à Avenida da Praia Grande

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

22/01/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

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.

“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.

必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間,避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。
Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

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:

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:

- 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 das fachadas da torre: 70m.

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).

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取交通事務局的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer da DSAT.

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.

圖例: LEGENDA:



為符合街道準線之要求,此地塊須合併本地段作整體發展。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, esta parcela de terreno deve ser aproveitada integralmente em conjunto com o lote em causa.

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 86A208

位置
LOCALIZAÇÃO 南灣大馬路459號,龍嵩正街1-9號及位於鄰近南灣大馬路之土地

Avenida da Praia Grande n.º 459, Rua Central n.º 1-9 e terreno junto à Avenida da Praia Grande

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

土地工務運輸局局長
DIRECTORA DA DSSOPT

22/01/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL

由文化局訂定之建築條件：

(文化局副局長於2020年12月1日簽署之第0192/IC-DEPROJ/OFI/2020號公函)。

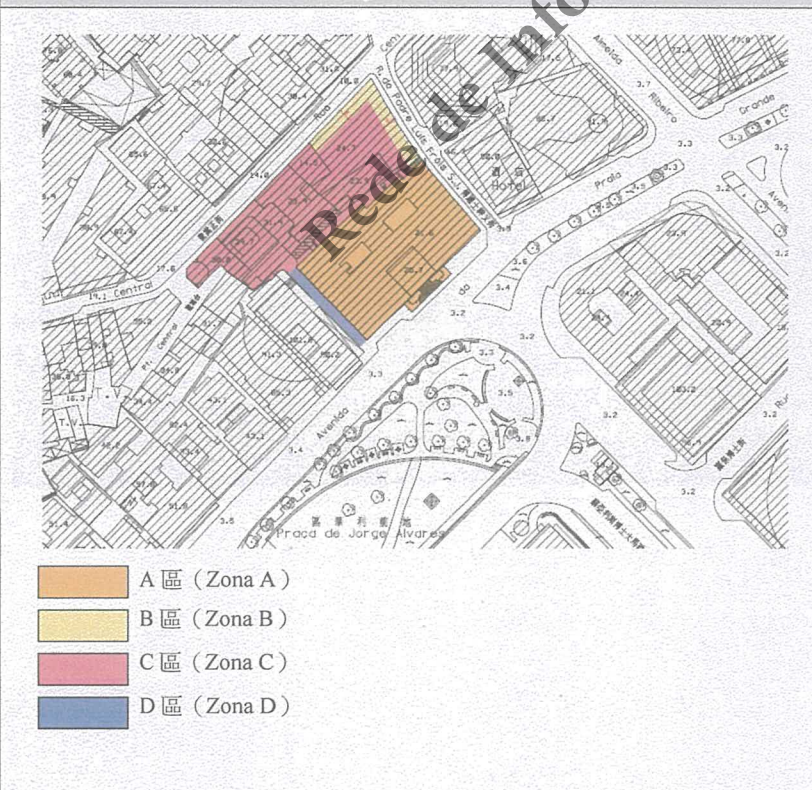
CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0192/IC-DEPROJ/OFI/2020 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 1 de Dezembro de 2020).

- A區: 保留建築物, 不得增加高度。
Zona A: Edifício a preservar, sem aumento de cêrcea.
- B區: 保留沿街立面, 不得增加高度。
Zona B: Edifício sem aumento de cêrcea, com todas as fachadas a preservar ao longo das ruas.
- C區: 樓宇及其構築物的最高點不得超過海拔27.9米。
新建築物之外觀設計須與A區及B區不動產相協調。
Zona C: A cota altimétrica máxima permitida para os edifícios e todas as suas estruturas adicionais não pode exceder 27.9m N.M.M. ;
O desenho do exterior do novo edifício deve ser harmonizado com a traça arquitectónica dos edifícios da Zona A e Zona B.
- D區: 維持現有戶外開敞空間的環境特色。
Zona D: Manutenção das características do ambiente existente dos espaços ao ar livre.

規劃條件分區示意圖

Planta de Zonamento com as Condições Urbanísticas



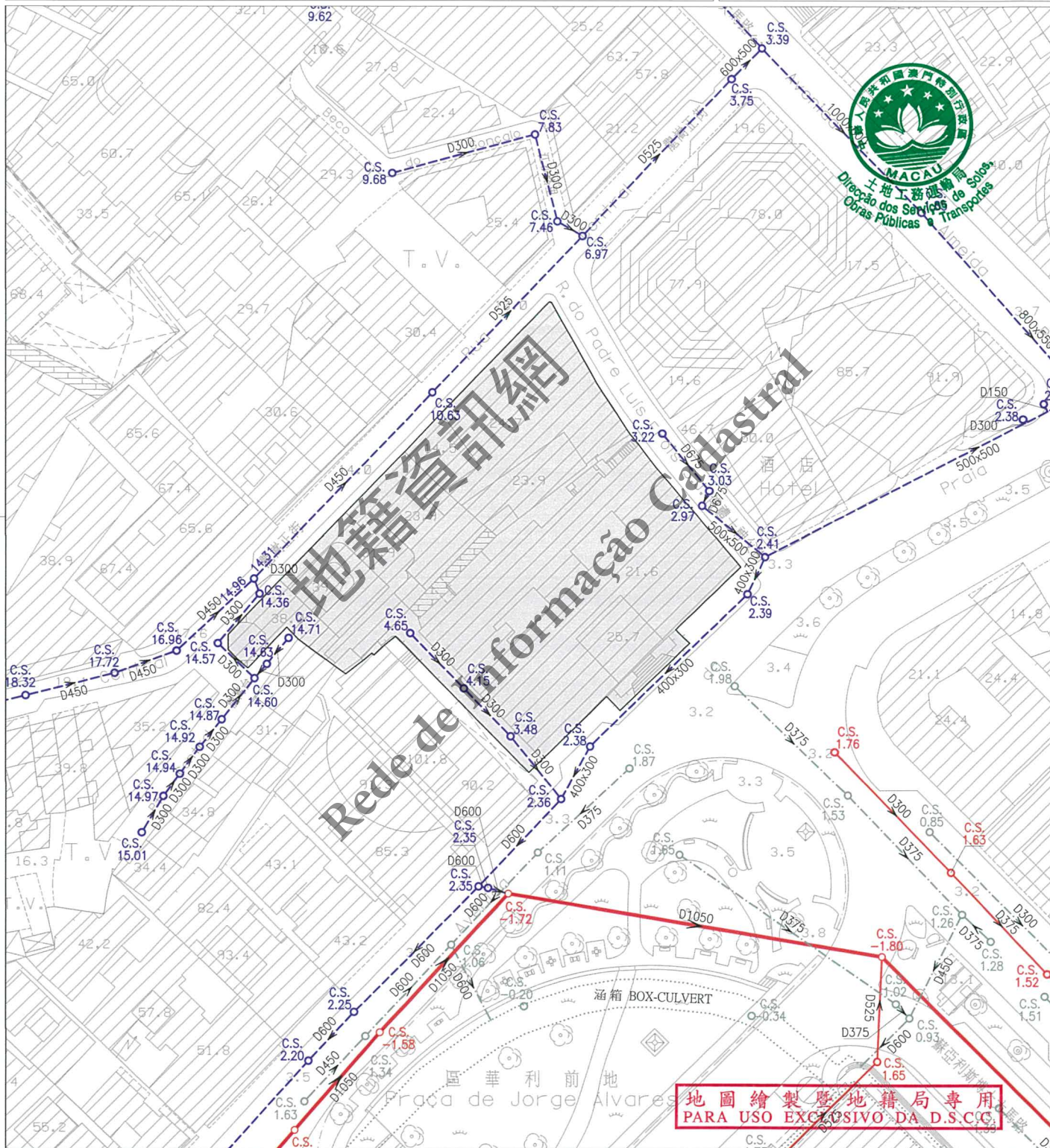
地圖繪製暨地籍局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.C.C.



22/01/2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

政府工程項目
OBRA GOVERNAMENTAL



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

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 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