

區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 86A236

位置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路493號及民國街157-159號

Estrada da Penha n.º 493 e Rua da República n.º 157-159

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT

*Cry* 04/03/2020

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

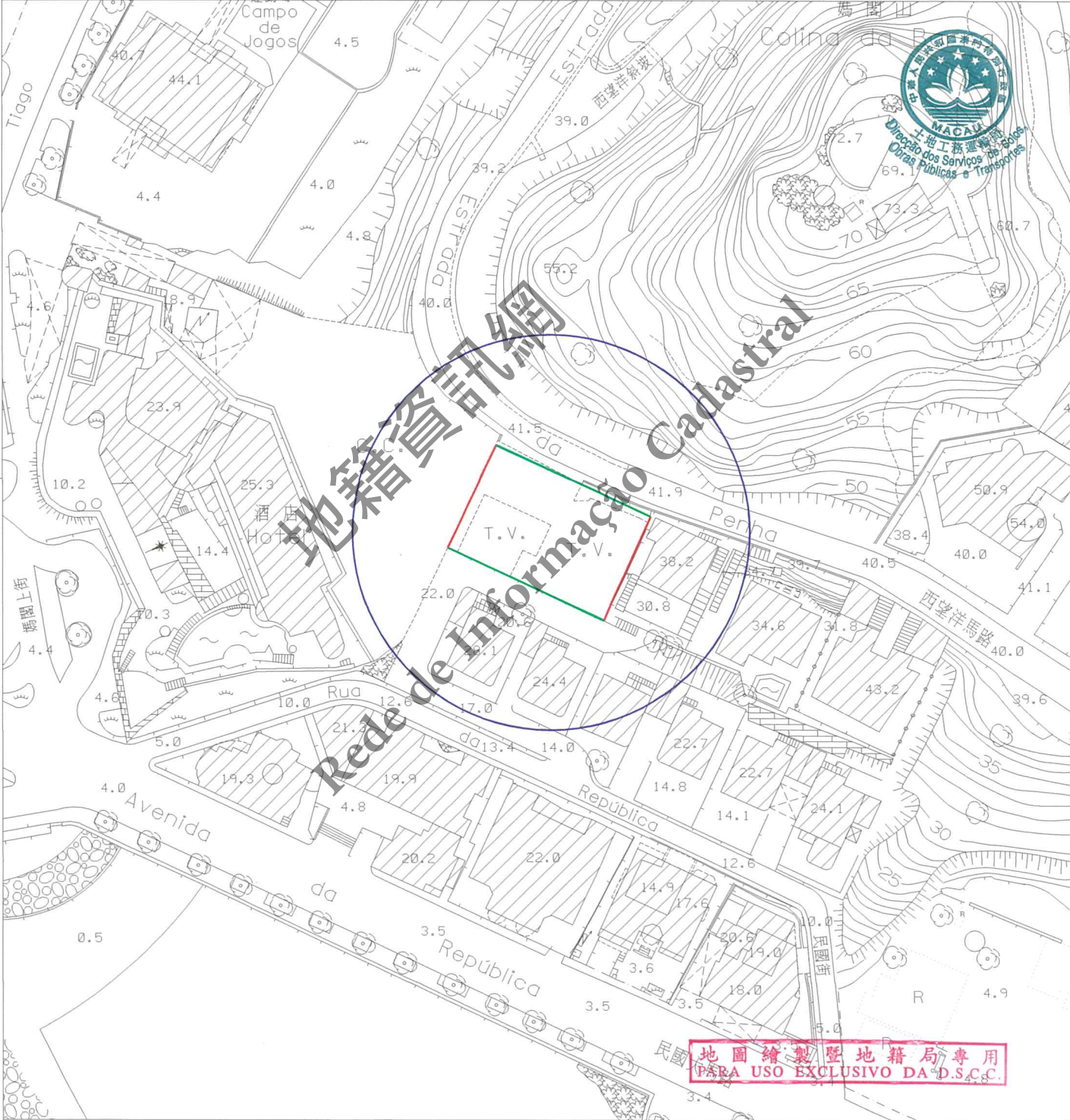
## 土地工務運輸局 DSSOPT

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

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



區域  
ZONA 澳門 Macau

檔案編號  
PROCESSO N.º 86A236

位 置  
LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路493號及民國街157-159號

Estrada da Penha n.º 493 e Rua da República n.º 157-159

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

*Cy* 04 / 03 / 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

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

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:獨立別墅。  
Finalidade: Vivenda unifamiliar.

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
西望洋馬路	6.7米	不允許	6.7米
民國街	4.9米	不允許	4.9米

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
Estrada da Penha	6,7 m	Não se admite	6,7 m
Rua da República	4,9 m	Não se admite	4,9 m

樓宇最大許可高度:其高度從地面層相對標高起計算,最高可為9.00米(最多三層)。  
Altura máxima permitida do edifício: A altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos).

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:30%。  
Índice de ocupação do solo máximo permitido: 30%.

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).

申請人須負責建造地段內有必要的斜坡穩固工程。  
O requerente deve responsabilizar-se pela execução das obras necessárias de estabilização dos taludes dentro do lote.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取市政署及環境保護局的意見。  
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de IAM e DSPA.

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.

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 86A236

位 置  
LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路493號及民國街157-159號

Estrada da Penha n.º 493 e Rua da República n.º 157-159

土地工務運輸局局長  
DIRECTORA DA DSSOPT

04 / 03 / 2020

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

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



由文化局訂定之建築條件：

(文化局副局長於2019年5月6日簽署之第0439/DEPROJ-PRC/2019號公函)。

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELO INSTITUTO CULTURAL :

(Ofício n.º 0439/DEPROJ-PRC/2019 assinado pelo Vice-Presidente do Instituto Cultural em 6 de Maio de 2019).

- 具獨院式(別墅式)住宅特色的建築,其高度從地面層相對標高起計算,最高可為9.00米(最多三層);  
Construção com características de habitação unifamiliar com a altura máxima de 9.00m a partir da cota de soleira (máximo de 3 pisos);
- 建築佔地率為30%;  
Índice de ocupação 30%;
- 地塊臨西望洋馬路一側的前半部分之建築佔地面積不得超過建築總佔地率的50%;  
A área de construção máxima permitida para a metade dianteira do lote, com frente para a Estrada da Penha, não deve exceder mais de 50% da área de implantação total do edifício;
- 建築物不得高出與其接壤的西望洋馬路路面高程一層,且不能有損該場所現有的空間尺度特徵;  
A altura da construção deve ser proporcional às edificações da zona, sem nunca ultrapassar a altura de 1 piso no limite dianteiro mais elevado do lote de terreno;
- 可接受分割地塊的最小單位為1000平方米;  
Admissível sub-divisão dos lotes maiores de 1000 m<sup>2</sup>;
- 保持現有綠化。當不可能保留時,應該預設花壇和樹槽等,以便在該地段上種植大型樹木,而前院至少植有一棵;  
Manutenção da vegetação existente, ou em alternativa e quando não seja possível, deverão ser previstos canteiros e caldeiras para a plantação de árvores de grande porte no terreno, no mínimo de 1 na zona frontal do lote;
- 建築外觀設計須與周邊綠化環境相協調;  
A tipologia arquitectónica do edifício deve ser harmonizada com espaço verde envolvente;
- 保留現有地段上倘有的大樹。  
Manutenção das árvores de grande porte existentes no 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 86A236

位置 LOCALIZAÇÃO 西望洋馬路493號及民國街157-159號

Estrada da Penha n.º 493 e Rua da República n.ºs 157-159

土地工務運輸局局長 DIRECTORA DA DSSOPT

*Cry* 04 / 03 / 2020

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

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 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