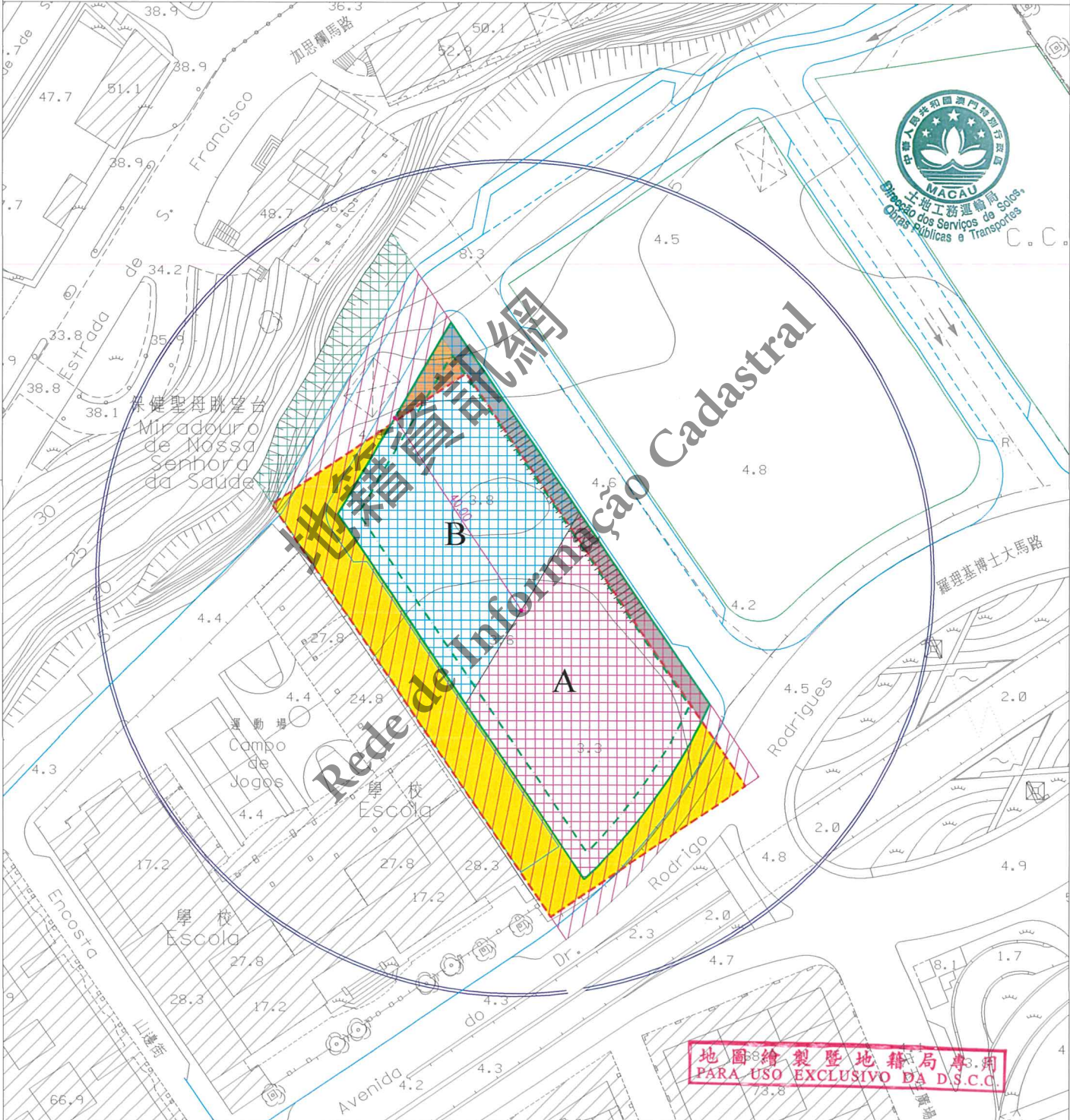


13 JUN 2019

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
  - - - 原有地界 Limite actual do terreno
  - 計劃之公共街道 Via pública projectada
  - ||||| 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

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 89A166

位置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路417號(昔日門牌31號)

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 417 (antigo n.º 31)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

13 JUN 2019

## 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/5

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

根據2008年4月11日第83/2008號行政長官批示，  
此地段已歸入東望洋燈塔周邊區域之保護區內  
Este terreno insere-se na zona de imediações do  
Farol da Guia aprovadas por despacho do Chefe  
do Executivo n.º 83/2008, de 11 de Abril de 2008



用途：非工業。  
Finalidade: Não industrial.

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
羅理基博士大馬路(A街)	42.2米	不允許	732平方米
東北面新開道路(B街)	12.0米	不允許	478平方米
西北面新開道路(C街)	10.5米	不允許	203平方米
西南面新開道路(D街)	8.9米	不允許	339平方米

A街及B街之間的補償面積: 96平方米。  
B街及C街之間的補償面積: 43平方米。  
C街及D街之間的補償面積: 15平方米。  
D街及A街之間的補償面積: 71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 do Dr. Rodrigo Rodrigues (Rua A)	42,2m	Não se admite	732m <sup>2</sup>
Nova via no Nordeste (Rua B)	12,0m	Não se admite	478m <sup>2</sup>
Nova via no Noroeste (Rua C)	10,5m	Não se admite	203m <sup>2</sup>
Nova via no Sudoeste (Rua D)	8,9m	Não se admite	339m <sup>2</sup>

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 96m<sup>2</sup>.  
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 43m<sup>2</sup>.  
Bónus entre a Rua C e a Rua D: 15m<sup>2</sup>.  
Bónus entre a Rua D e a Rua A: 71m<sup>2</sup>.

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.

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

 - A 區域: 海拔 90 米。  
Zona A: 90mNMM.

 - B 區域: 海拔 60 米。  
Zona B: 60mNMM.

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 89A166

位 置  
LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路417號(昔日門牌31號)

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 417 (antigo n.º 31)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

13 JUN 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/5

土地工務運輸局  
D S S O P T

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



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.

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.

屋頂為綠化空間,種植喬木及灌木,植物種植面積不應少於露天面積的20%。

A laje de cobertura será destinada a espaço verde, com implantação de árvores e arbustos, com área de implantação não inferior a 20% da área descoberta.

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:

- 每座塔樓之間的距離不少於塔樓高度之1/6。
- 塔樓立面最大連續寬度:70米。

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:

- O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.
- 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)。

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).

應呈交尚需的環境影響評估報告供環境保護局審核。

Caso seja necessário, deverá submeter o relatório de avaliação do impacto ambiental para apreciação pela 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

89A166

PROCESSO N.º

位 置  
LOCALIZAÇÃO

羅理基博士大馬路417號(昔日門牌31號)

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 417 (antigo n.º 31)

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

13 JUN 2019

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/5

土地工務運輸局  
D S S O P T

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



圖例：LEGENDA：



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。  
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。  
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



此地塊為物業登記編號13691的一部分(即屬134地段的一部分)，須待歸入澳門特別行政區私產後，申請人才可申請與本地段(133地段)合併發展。  
Parcela pertencente a uma parte do terreno sob o n.º 13691 descrito na CRP (ou seja, pertencente a uma parte do lote 134), o requerente pode solicitá-la para efeitos de aproveitamento em conjunto com o lote em causa (lote 133) após a sua integração no domínio privado da RAEM.



地面層須退縮3米形成柱廊。  
É obrigatório o recuo de 3 m no rés-do-chão a fim de formar uma arcada;

- 柱廊下的地面設為公共地役，將作為公共行人道，用作供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。  
Será constituída uma servidão pública de passeio público ao nível do solo sob a arcada, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.

- 柱廊範圍內的行人路面以下1.5米深的空間預留作公用服務基礎建設之用。  
O espaço com uma profundidade de 1,5m abaixo do pavimento da zona de passeio sob a arcada será reservado para a instalação de infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva.

- 面向行車道之柱廊其淨高不少於6米。  
O pé-direito mínimo da arcada que confronta com a via de circulação automóvel não deve ser inferior a 6m.

- 面向行人專用道路之柱廊其淨高不少於4米。  
O pé-direito mínimo da arcada que confronta com a via exclusivamente pedonal não deve ser inferior a 4m.

- 柱廊之柱位軸心距離不得超過該柱之高度，而最大距離為6米。  
A distância longitudinal entre os eixos das colunas da arcada não pode ser superior à sua altura, 6m no máximo.



此部分土地用作公共街道及公共行人道用途，土地承批人應負責設計、騰空及建造有關工程(包括公共道路、公共行人道、渠網等基礎設施工程)，有關計劃須先經本局審批。  
Parcela de terreno destinada à finalidade de a via pública e via pedonal pública, cabendo ao concessionário proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras (incluindo as infra-estruturas de via pública, de passeio público, de rede de drenagem, etc.), devendo o projecto ser submetido previamente para aprovação da DSSOPT.



承批人須負責此部分山坡的穩固工程及景觀處理(須種植植物)。  
O concessionário deve responsabilizar-se pela execução das obras de estabilização e do tratamento paisagístico (com implantação de vegetação) da vertente da colina.

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 89A166

位置 LOCALIZAÇÃO 羅理基博士大馬路417號(昔日門牌31號)

Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 417 (antigo n.º 31)

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

13 JUN 2019

# 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/5

## 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



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