



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 95A002

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近高美士街之土地-澳門理工學院

Terreno junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes - Instituto Politécnico de Macau

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT

26 APR 2017

### 規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

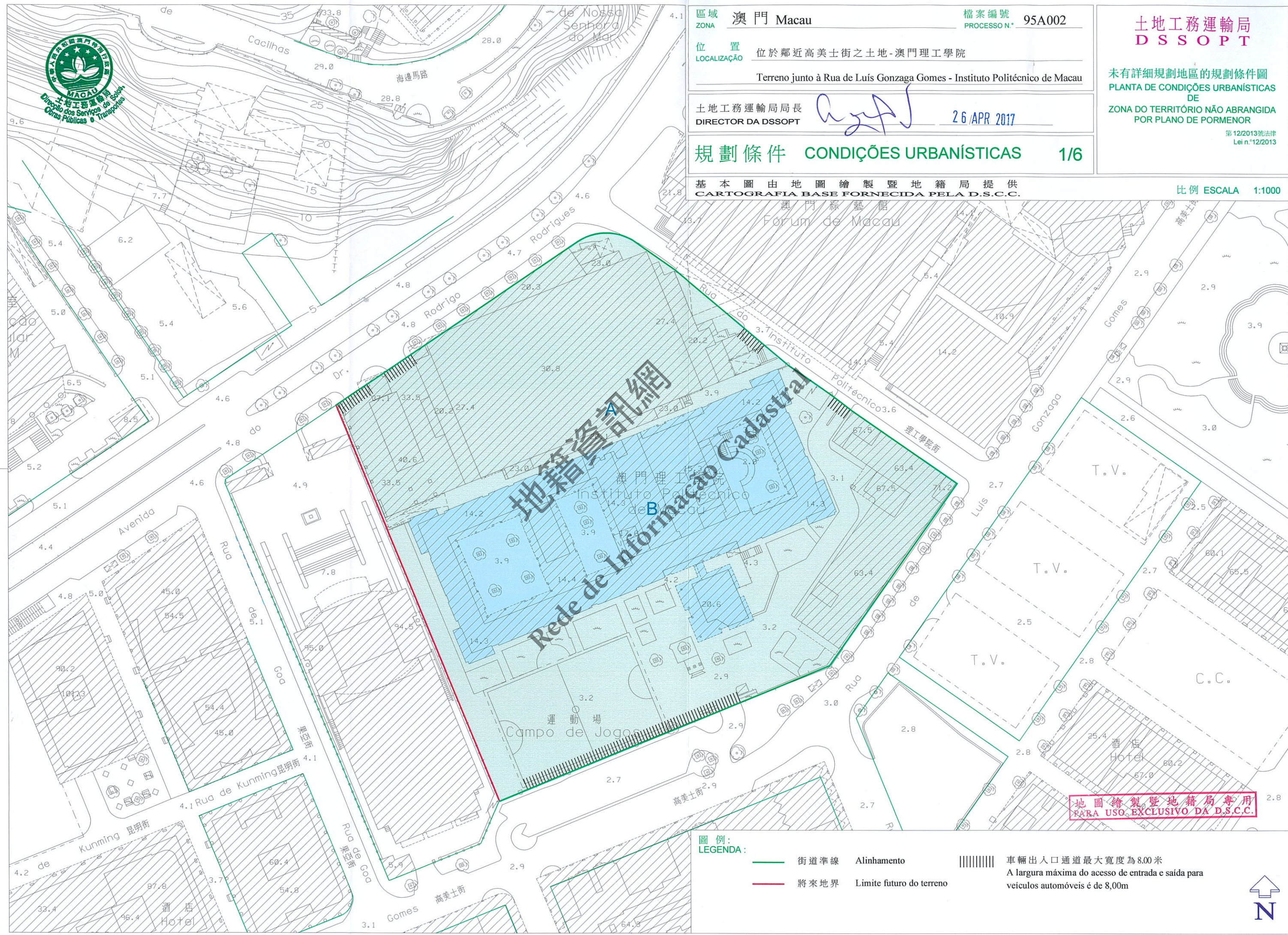
基本圖由地圖繪製暨地籍局提供  
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

## 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

比例 ESCALA 1:1000



地籍資訊網  
Rede de Informação Cadastral

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
- ||||| 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



*GAJ*

26 APR 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6



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：教育及其相關設施。

Finalidades : Equipamentos escolares e equipamentos com eles relacionados.

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       |
|---------------------------|--------|--------|------------|
| 高美士街 (A 街)                | 25.0 米 | 不允許    | 2279.4 平方米 |
| 理工學院街 (B 街)               | 7.0 米  | 不允許    | 505.8 平方米  |
| 羅理基博士大馬路 (C 街)            | 26.0 米 | 不允許    | 1432.9 平方米 |
| A 街及 B 街之間的補償面積：30.3 平方米。 |        |        |            |
| B 街及 C 街之間的補償面積：22.9 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        |
|---|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Rua de Luís Gonzaga Gomes (Rua A)                     | 25,0 m             | Não se admite               | 2279,4 m <sup>2</sup> |
| Rua da Instituto Politécnico (Rua B)                  | 7,0 m              | Não se admite               | 505,8 m <sup>2</sup>  |
| Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues (Rua C)              | 26,0 m             | Não se admite               | 1432,9 m <sup>2</sup> |
| Bónus entre a Rua A e a Rua B : 30,3 m <sup>2</sup> . |                    |                             |                       |
| Bónus entre a Rua B e a Rua C : 22,9 m <sup>2</sup> . |                    |                             |                       |

樓宇最大許可高度：

Altura máxima permitida do edifício :

**A** 地塊 A：海拔 60 米。  
Parcela A : 60mNMM.

**B** 地塊 B：建築物須保留立面，不得增加高度。  
Parcela B : Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea.

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 95A002

位 置  
LOCALIZAÇÃO 位於鄰近高美士街之土地-澳門理工學院

Terreno junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes - Instituto Politécnico de Macau

土地工務運輸局局長  
DIRECTOR DA DSSOPT

26 APR 2017

規 劃 條 件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

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



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 nº 5.2 da Circular nº 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 nº 5.2 da Circular nº 01/DSSOPT/2009.

遵守《教育機構停車位特別條例》（見後頁之附表）。

É obrigatório o cumprimento das disposições definidas nos (Condiçõens Especiais em Termos de Lugares de Estacionamento Afectos aos Estabelecimentos de Ensino) (Vide no verso a respectiva tabela)

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.

天台須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的50%。

Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não 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).

須保留地段內現存樹木，但當不可能在原位保留時，必須請求民政總署協助將該等樹木移栽在地段範圍內的其他地方。

Têm de se manter as árvores existentes no terreno em causa, no entanto, caso não seja possível a manutenção nos mesmos lugares das árvores, deve solicitar apoio do IACM para as transplantar noutros lugares da área do respectivo terreno.

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

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

A

地塊 A :  
Parcela A :

- 靠近東望洋山山體一側之地段，其建築高度應與山體有所協調；
- Relativamente ao lote localizado junto à Colina da Guia, a altura do edifício deve estar em harmonia com a colina;
- 新建築物與B區須保留之建築立面間，應保持適當距離以觀賞該須保留的立面之外貌；
- Deve-se manter uma distância adequada entre as novas construções e as fachadas dos edifícios a preservar na Zona B, a fim de ser possível apreciar as fachadas;
- 地塊向高美士街的建築設計佈局，須使沿街可感知B區中須保留立面之建築外貌；
- Quanto à concepção arquitectónica da parcela de terreno virada para a Rua de Luís Gonzaga Gomes, o aspecto físico das fachadas que confrontam com vias públicas deve estar em harmonia com o das fachadas das construções a preservar na Zona B;
- 校門及圍牆採用通透設計形式。
- Para o portão e o muro de vedação da escola deve ser adoptada uma concepção que seja visualmente permeável.

B

地塊 B :  
Parcela B :

- 維持現有空間特色。
- Manutenção das características do espaço existente.

倘若建築設計的總建築面積等於或大於五萬平方米，當遞交工程計劃草案時，須一併呈交環境影響評估報告，供環境保護局審核。

Se no caso de a ABC prevista no projecto de arquitectura for igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup>, deverá submeter conjuntamente o relatório de avaliação do impacto ambiental, aquando da apresentação do anteprojecto para apreciação da DSPA.

在工程計劃草案和建築計劃階段須聽取交通事務局、民政總署、環境保護局和文化局的意見。  
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverão ser ouvidos os pareceres de DSAT, IACM, DSPA e IC.

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.





26/ APR 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

教育機構停車位特別條例:

CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS PARA LUGARES PARQUE DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

1 - 作為計算停車位之最少數目,教學設施可分為三組,分別是:

Para efeitos de cálculo do número mínimo de lugares de estacionamento, os estabelecimentos de ensino podem ser divididos em 3 (três) grupos a saber :

第I組: 幼稚園、小學等;

Grupo I : Jardins de infância, escolas primárias, etc. ;

第II組: 中學、技術學校、特殊教育學校(殘障人士)等;

Grupo II: Escolas secundárias, escolas técnicas-profissionais. escolas de ensino especial (deficientes), etc. ;

第III組: 高等教育學校、專業培訓學校、理工學院、大學等。

Grupo III: Estabelecimentos de ensino superior, institutos de formação profissional. institutos politécnicos, universidades, etc. .

2 - 用以計算教學設施停車位之最少數目得遵守以下準則:

A determinação do número de lugares parque, mínimo, para um estabelecimento de ensino poderá obedecer ao seguinte critério:

| 學校 Escolas      | 車輛 Veículos |                |  |
|-----------------|-------------|----------------|--|
|                 | 汽車 Ligeiros | 摩托車 Motociclos | 小巴或公共汽車 Mínibus ou autocarros                |
| 第I組 Grupo I     | (a)         | (a)            | (每一百名學生一個車位)<br>(Em cada 100 alunos 1 lugar) |
| 第II組 Grupo II   | (a)         | (a)            | 二個車位 / 2 Lugares                             |
| 第III組 Grupo III | (b)         | (b)            | 二個車位 / 2 Lugares                             |

註(a): - 長期性使用課室(課室/工場\*實驗室\*): 每4個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位;  
Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas\*/laboratórios\*): por cada 4 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室: 1個輕型汽車停車位;  
Directoria: 1 lugar para ligeiro;

- 行政人員辦公室: 每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。  
Garinetes administrativos: 1 lugar para ligeiros + 2 lugares para motociclos por cada 200 m<sup>2</sup> de ABC.

註(b): - 長期性使用課室(課室/工場\*實驗室\*): 每2個課室1個輕型汽車及1個摩托車停車位;  
Salas de utilização permanente (sala de aula/oficinas\*/laboratórios\*): por cada 2 salas, 1 lugar para ligeiro + 1 lugar para motociclo ;

- 校長室/教授辦公室: 2個輕型汽車停車位;  
Directoria/Reitoria: 2 lugar para ligeiro;

- 行政人員辦公室: 每200平方米建築面積1個輕型汽車及2個摩托車停車位。  
Garinetes administrativos: 1 lugar para ligeiros + 2 lugares para motociclos por cada 200 m<sup>2</sup> de ABC.

\* 備註:

OBSERVAÇÃO

- 祇適用於第II組的技術學校及第III組的學校。

Só se aplica para as escolas técnicas-profissionais do grupo II e estabelecimentos do grupo III .

3 - 然而,倘有例外情況及有適當理由解釋下,上述表內所規定的車位數目可以減少。

No entanto, em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser reduzido .



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 95A002

位置 LOCALIZAÇÃO 位於鄰近高美士街之土地-澳門理工學院

Terreno junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes - Instituto Politécnico de Macau

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT *C. A. J.* 26 APR 2017

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

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



地籍資訊網 Rede de Informação Cadastral

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

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