主要涉及專業計劃：

・建築計劃

2013年6月

建築、擴建工程計劃編製指引

建築範疇

本指引會作不定期更新 最新版本可於本局網頁內參閱或下載

提 示 訊 息

本局已於2022年4月1日完成架構重組，本指引中對「土地工務運輸局」的提述，視為對「土地工務局」的提述；本局網址亦更改為 https://www.dsscu.gov.mo，敬請留意。

土地工務運輸局

前　言

編製計劃和審理計劃是個因果的過程，文件齊備且符合法例要求的計劃是其獲得核准的重要前提。審理計劃方面，本局已於 2010 年 10 月推出了《建築、擴建工程計劃審批準則及行政程序指引》，讓業界清晰知道本局的準則和程序。

編製計劃方面，考慮到計劃若遺漏遞交重要的文件或違反重要的法律條文，計劃將不獲核准而須發還重審，引致的時間延誤更為嚴重。因此，本局推出編製專業計劃的系列指引，協助編製人提升計劃的質量。

現指引屬於建築範疇，是在匯總了各類常見錯誤，及參考了現行與建築計劃相關的法律條文後匯編而成，目的是讓建築師在設計建築計劃時，特別注意避免一些容易導致計劃不獲核准的錯誤、又或在設計後依據指引自行檢驗，從而令計劃能夠獲得一次性核准。

指引包括以下內容：

1. 退回及須完善後再重新遞交情況
2. 常見申請資格及遞交資料不符合要求的情況
3. 常見計劃不獲核准的情況
4. 設計特別注意事項
5. 建築設計說明書範本

指引將因應當時某類常見問題或法例條文不清晰的地方而作不定期的更新。

有關指引的最新版本可於本局網頁內（www.dssopt.gov.mo）參閱或下載。

2013 年 6 月

第一章
退回及須完善後再重新遞交情況
（預先申請豁免並獲核准者除外）

1. 應使用本局提供的表格而未使用時；
2. 沒有編製頁碼；
3. 摺疊方式不符合 79/85/M 號法令第 27 條的規定；
4. 欠缺申請人或計劃編製人在相應文件或圖紙上署名；
5. 製圖方式、比例等違反 79/85/M 號法令第 27 條的規定；
6. 其他令審閱人員難於處理或理解的情況（如：資料夾之尺寸不合要求）。

第二章
常見申請資格及遞交資料不符合要求的情況

1. 申請建築計劃時所遞交的業權證明文件必須為正式的物業登記證明，而非書面報告。倘若申請人為受權人，應同時附上授權書正本或鑑證本。倘若業權人的財產制度是共同財產制時，申請須由業權人及其配偶共同簽署或附上配偶之授權書；
2. 在某些個案中，地籍圖顯示土地存在重登記的情況（例如發展土地中部份地塊的業權被歸入另外一個土地標示編號內），申請人須透過律師解決重登記的問題後，有關的計劃才具備審核之條件；
3. 土地承批人在土地批給合同未修改完成及刋登政府公報之前，將有關土地的發展權轉讓給第三方，即使第三方持有買賣合同，本局亦不會接受該第三方就有關地段的計劃作出申請，入則程序仍須由土地承批人進行；
4. 當發展地段由兩塊或以上地塊組成但屬不同的業權人擁有（登記）時，則在業權未統一之前，有關的計劃將不具備審核的條件；
5. 當地段的法定情況包括田面權及田底權時，倘田底權屬政府所有，有關的土地應歸類為批地；倘田底權為私人所有，有關的土地將歸類為私家地。後者的田面權擁有人可無需取得田底權的擁有人同意，清拆土地上的建築物或獨自申請興建新樓宇； 然而，倘若發展地段須根據街道準線圖的規定而需進行「割街」時，即

將部分私家地塊讓出以納入公產（贈地程序），則必須田底權擁有人的參與或附上相關的授權書後，有關的計劃才具備審核之條件；

6. 若申請人在計劃的審批或施工期間去世，在遺產及業權繼承未處理完成之前，將不具備處理續後的申請；
7. 計劃內欠缺責任聲明書、設計說明書或圖則，將不具備審核之條件；
8. 計劃沒有由申請人或負責技術員同時簽署，將不具備條件核准計劃。

第三章
常見計劃不獲核准的情況

常見沒有遵守如下任一規定，引致計劃未有條件獲得核准的情況：

1. 街道準線圖所訂定條件的遵守：
   (1) 用途（是否符合所訂定的用途，例如住宅/非住宅/非工業/多用途）
   (2) 樓宇高度（標高、高度計算、地庫層/地面層定義）
   (3) 76 度角線 （P 級和 M 級樓宇是否符合第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 條）
   (4) 淨佔地比率 ILOS / 淨容積率 ILUS（是否符合第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 條表 II 的規定）
   (5) 樓層的退縮（是否符合街線圖中訂定之最多可退縮之樓層數目）
   (6) 建築範圍（是否有規定非建築範圍）
   (7) 街影計算（是否超出允許之街影面積規定)
   (8) 車輛出入口位置/數目（交通事務局是否同意）
   (9) 垂直佔用空間（是否符合第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 的規定）
   (10) 公共地役權的遵守（是否符合街道準線圖訂定的公共地役權範圍、計算可建的各用途面積時是否清晰及準確）
   (11) 街道準線圖訂定的其他要求（例如: 不許建造垂直佔用空間、塔樓可建範圍、特別負擔等）
2. 防火安全規章方面：
   (1) 通達面數目及百分率（是否符合防火安全規章第 8 條的規定）
   (2) 走火通道及距離

(3) 預計定員及出口數目
(4) 樓梯數目、特徵及樓梯的通風條件（是否備有自然通風或機械通風）
(5) 隔火間格及通風條件
(6) 避火層的設置及所在位置的高度

3. 都市建築總章程的規定：
   (1) 間格的面積及尺寸
   (2) 樓層高度及淨高度
   (3) 採光及通風條件
   (4) 閣仔/閣樓的規定
   (5) 繪圖質量（例如：圖則欠清晰）
   (6) 電梯（是否需按有關要求設置電梯）
4. 土地批給合同方面：
   計劃的面積數據與土地批給合同訂定的各用途面積數據不符，或已超出土地批給合同訂定的土地利用期限。
5. 其他部門的意見，例如：
   (1) 電力公司 — 對其變壓房的設置發出負面意見
   (2) 文化局 — 計劃於文物保護範疇未能通過
   (3) 城市規劃廳 — 於城市規劃角度發出反對意見
   (4) 交通事務局 — 對停車場出入口的設置發出負面意見
6. 其他：
   (1) 街道準線圖及地籍圖是否有效
   (2) 各樓層面積計算表中各用途的面積及用途的分類數據是否正確（是否按第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 2.4 條計算）
   (3) 獨立單位說明書中的獨立單位之特徵是否與圖則相互吻合
   (4) 缺少必須的功能空間（例如：垃圾房、變電房、停車場、燃氣房等）或其特徵數據（位置、大小、出入口通道等）未能符合要求；
   (5) 違反其他法例規定，而該違反被視為將導致建築計劃在佈局上的作出較大的修改。
7. 關於修改計劃：
   (1) 未按修改意見作出改善或具體說明其遵守情況，或當不遵守時，沒有提出技術理據。
8. 備註：

由於法例衆多，僅以列舉方式羅列主要及重要的項目。各法例條文的遵守須於遞交計劃審閱前由註冊的編製計劃技術員（建築師）事先審閱，以編製出具質量、完整且符合法例要求的建築專業計劃。

第四章
設計特別注意事項

1. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引附件第 3 條，基於民法典第 1324 條第二款的規定，當樓宇的退縮平台具備條件與共同部分連接時，平台不可撥歸某一分層獨立單位所專用，並應與公共通道直接相連。
2. 根據第 9/83/M 號法律《建築障礙的消除》（傷殘人士條例） 第 3 條之規定，商業用途單位面積超過 300 m^2 視為對大衆開放的樓宇，樓宇大堂、人行道之高差及洗手間等設計，應按相關規定作處理，另外，倘若單位面積包括地面層以外之樓層時，須設置升降機。
3. 位於架空層的會所不應超出塔樓的覆蓋範圍。
4. 根據第 1600 號立法條例核准的《都市建築總章程》中第 115 條的規定，地庫低於屋外行人路或鄰近地面 1.2 米時，地庫不可用作居住用途。基於第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 4.2 條的規定，獨立別墅之地庫的建築面積不可超過總建築面積的 35%，當中包括倘有的地庫停車場建築面積。
5. 關於一些大型項目，考慮到有關計劃的規模，在遞交計劃時，除比例為 1:100 的圖則外，應同時附上比例較小如 1:200 或 1:300 之包括整個地段範圍之完整平面圖、剖面圖及立面圖，以便本局作出審閱。
6. 76 度線及樓層的退縮：
   - 6.1 當地段座落於街角，或鄰近不同水平或寬度的街道時，可以採用寬度較大的街道作為有關樓宇高度的界定，但這些優惠是以由街道準線開始平衡地量度至最大深度 15 米為止；在某些個案中，倘若街道準線圖只允許同一垂直面作一次性兩層高的縮級樓層，則因上述的優惠而取得的建築部分不應考慮為街道較少一方的縮級樓層；
   - 6.2 考慮到私隱及防盜的原因，設有退縮平台的單位之間的分隔牆可不受 76 度角線之限制，但其高度不可高於 2.2 米。

7. 街影計算：

7.1 A 級和 MA 級樓宇須符合第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 條關於街影計劃的規定；

7.2 所遞交的街影計算圖需清楚顯示街影面積的數據，同時，應在每一投影中清楚標示面積是如何計算得來；

7.3 對於連接 2 條或 3 條相連街道的地段，其彎角位的半徑及長度多變不一的情況，不能以第 42/80/M 號法令的簡單公式解決。城市規劃廳在發出街道準線圖時會提供各街道允許的街影面積，計劃需確保街影面積不超出最大允許的面積。

8. 公共地役權的遵守：

8.1 須按街道準線圖中訂定的條件設立公共地役，如需建造柱廊，有關的高度及寬度，以及柱與柱之間的間距須符合要求；

8.2 設有柱廊的公共地役，柱廊地面以下 1.5 米之區域需預留作公共管線鋪設之用，應自柱廊地面降低 1.5 米之位置開始設置擬建的地庫層。

9. 特別負擔 / 贈地：

若土地的批給包括承批人需履行特別負擔的條款，申請人應盡早展開特別負擔倘有的規劃、設計及施工準備；若土地的發展涉及贈地，申請人應在下一階段辦理因應街道準線圖的規定而須作出的「贈地」程序，以免影響日後使用准照的發出。

10. 防火安全規章第八條（涉及樓宇高度的確定）：

10.1 當通往地段的鄰近街道不具備消防車及雲梯車通達的寬度(6 米)，有關樓宇可建的高度應根據《防火安全規章》第 8 條表 III 的規定；

10.2 第 I 使用組 M 級樓宇根據註解(b)得許可停泊及操作消防車及雲梯車之區域設於 50 米範圍內，在具有自由寬度等同或多於 4 米之街道區域上，高度不得超過 17.8 米，當自由寬度小於 4 米而大於或等於 2 米時，高度不得超過 12.4 米；

10.3 倘若地段周邊道路網不具備條件予消防車通行時，即使地段所在之街寬度大於 6 米，仍須遵守按上述第 11.2 點的要求執行； 另外，當第 11.2 點提及的停泊及操作消防車及雲梯車之區域大於 50 米時，計劃中的樓宇高度不應大於 12.4 米；

10.4 M 級以上樓宇或非第 I 使用組(如商業/酒店用途)的 P 級或 M 級樓宇須最少具備一個消防通達面。對於規模細小且樓層數目不大的項目，倘若未能符

合有關要求時，須提供具理據的技術解釋及補足措施或替代方案，以便聽取消防局的意見；

10.5 涉及須諮詢消防局意見的工程計劃草案，須附上消防車通達的路徑圖及供消防車停泊及操作區域示意圖。另外，在圖則中應標示符合通達面外周長最少百分率的計算。

11. 走火距離：

11.1 根據第 24/95/M 號法令第 17.8 條的規定，在任何情況下，所有使用組之樓梯可以地面層之前廳(大堂)為盡頭，任一乘樓梯第一級之踢腳板或隔火門與通往室外出口門之間之距離不應超過 10 米；

11.2 根據修訂後的《防火安全規章》第 17 條第 7 及 8 款的規定，第 I 及 III 使用組之樓宇或樓宇部分樓梯可以地面層之前廳（大堂）為盡頭，但任一乘樓梯第一級之踢腳板或隔火門與通往室外出口門之間之距離不應超過 15 米。

12. 樓梯數目、特徵及樓梯的通風條件：

12.1 根據修訂後的《防火安全規章》第 1 條第 3 款的規定，規章不適用於第 I 使用組 A 分組屬單一樓宇制度，且總高度不超過 13.5 米之樓宇。然而，作分層獨立登記之別墅倘高度不超過 13.5 米時，可考慮到有關別墅之規模及獨立性而在審批有關建築計劃時豁免樓梯需受保護的要求，以及不考慮走火距離的規定；

12.2 根據修訂後的《防火安全規章》第 20 條第 2 款的規定，連接各樓梯的水平公用通道應具有不少於與其相連之樓梯所規定的寬度。因應第 19 條第 5 款的要求而設置的獨立樓梯，可考慮為同一乘樓梯而計算所需水平公用通道之寬度；

12.3 位於裙樓部分的走火樓梯，應設置 1.5 米 x1.5 米天井供該梯段通風之用。否則，須設置機械通風，倘若塔樓梯段採用自然通風時，則須確保塔樓梯段與裙樓梯段在架空層有足夠的分隔。

13. 樓宇高度：

關於路環及氹仔市區的最大可接受樓宇高度是按屋簷計算，而屋簷至樓宇最高點的垂直高度不得超過 2.5 米。但須注意，技術資料表中第 11 點(b)標示之樓宇的高度須按第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 2.1 條的規定計算。

14. 冷氣機平台：

為避免日後進行非法工程或影響天井自然採光及通風的條件，單位的冷氣機平台除須符合凸出物的要求外，不可與單位室內平水接近(≧0.4 米)，否則需計算入實用面積內；且平台的尺寸須與需安裝的冷氣機數量配合。設於住宅單位的廳和房間的主要或唯一窗洞之天井，其面積須同時遵守第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 9.5 條的規定。

15. 結構轉換層：

須取消塔樓覆蓋範圍以外、非結構轉換必要的部分或須以錯層的方式而設置，但須提供通達途徑以供日後必要的維修保養及清潔工作；即使因結構轉換而必須保留的退縮平台，有關的平台須以斜坡頂的形式設置。

16. 臨時宿舍 / 寫字樓：

為配合大型建築項目而興建的臨時建築工人宿舍，需按現行法例進行入則申請、獲核准及竣工驗樓後方可使用。但一般設於地盤範圍內的貨櫃等的臨時寫字樓則無須進行入則申請。

17. 其他事項：

倘屬建築修改計劃，尤其是因應各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發出的意見而作出修改時，需在說明書內逐點作出回覆，並同時指出倘有由申請人主動提出的修改內容。

備註：

- 註冊技術員（建築師）遞交符合法例要求的、具質量的建築計劃，是註冊建築師的責任。除非獲得權限部門以明示方式豁免遵守法例某項條文，否則，計劃內未被指出的不遵守情況，仍須被更正。並不存在隱性豁免的情況；
- 對不肯定或模糊的情況，應於設計說明書內提出。

第五章
建築設計說明書範本

《建築計劃》
設計說明書

一、 概述 / 前言

對建築項目作出概括描述，包括工程地點，地段面積及地理位置等。

二、 土地的法定情況

對土地的性質作出說明，例如土地為私家地，或長期借租地，或租賃地。

三、 建築物的組成部分

描述樓宇的級別(P 級 / M 級 / A 級(A1 或 A2) / MA 級)、高度、用途、層數，按第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 4.3 條及表 I 分類的樓宇使用組別，倘有的地庫層數、塔樓數目，各不同用途部分所在的位置，及倘有的獨立單位的類型。

四、 樓宇的垂直通道

樓梯數目及寬度、電梯數目、如需設置之消防電梯數目。

五、 各樓層面積計算表

1. 列出各樓層所包括的各用途面積，當中包括實用面積及共有面積；
2. 需覆核各樓層面積計算表中所列出的各用途面積是否按照第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 2.4 條的規定，不包括公共地役、天井、電梯井等面積；
3. 高層樓宇的機電房及設備用房倘為不同用途單位共用時，例如住宅及商場共用有關的設施時，有關的共有部分之面積可按各用途之面積比例攤分及撥入各用途的共有面積內；

4. 遞交大型的住宅項目或賭場酒店的計劃時，需附上標有面積數據且比例合適的色塊平面圖，以核實各樓層面積計算表的數據。

六、 土地覆蓋率(IOS) / 地積比率(IUS)

列出以上兩項參數的計算。

七、 地段種類

按照第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 3 條的規定，指出地段種類 (X 型地段、Y 型地段或 Z 型地段)。

八、 淨覆蓋率(ILOS) / 淨地積比率(ILUS)

樓宇高度屬 A 級或 MA 級時，列出以上兩項參數的計算。

九、 停車位計算書

1. 按第 42/89/M 號法令計算所需提供的停車位數目；
2. 酒店及同類型場所按《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》計算所需提供的停車位數目；
3. 教學設施需按街道準線圖中訂定之學校用途所需的停車位數目附表計算所需提供的停車位數目。樓宇等級為 A1 級或以上之學校，須根據第 42/89/M 號法令的規定設置停車位。

十、 垃圾房面積計算書

十一、樓梯的通風

樓梯是否滿足修訂後的《防火安全規章》第 22 條及第 2/DSSOPT/87 號行政指引的通風條件，具備足夠的自然通風條件或設置機械通風之設施。

十二、室內水平公用通道或沒有設置室內水平公用通道之整個空間的通風

指出逃生距離是否採用自然通風或設置機械通風的情況下計算。

十三、預計定員、出口數目、排疏能力計算書、隔火間隔色塊示意圖、消防車通達的路徑圖、供消防車停泊及操作區域示意圖。

十四、燃氣 / 燃油房

A 及 MA 級樓宇須按 28/2002 號及第 30/2002 號行政法規設立燃氣房及相關設施。

十五、變壓房

M 級以上樓宇須設置變壓房或按電力公司要求於 M 級或以下樓宇設立變壓房。

十六、使用材料及飾面

1. 外牆、分戶牆及單位室內間格牆的厚度及使用材料；
2. 外牆飾面及顏色；
3. 地台、天花及內牆飾面及顏色：如住宅單位的廚房、浴室、露台、起居室、公共走廊、天面平台、避火層、逃生樓梯、住宅大堂、會所、停車場、機電房及設備用房等空間。

十七、特別負擔 / 贈地

若土地的批給包括承批人需履行特別負擔的條款，在首次計劃的申請時，應指出特別負擔的規劃、設計及施工準備。若土地的發展涉及贈地，同時需在首次申請時，指出辦理贈地手續的時間表。

十八、其他

倘有的交通規劃、綠化規劃、文物保護、環境保護等範疇的補充。

十九、核實要項

本人已證實審核了如下要項：(選擇「遵守」或「不遵守」)

項目	內容	遵守	不遵守
1	確認申請人已填妥申請表格，及文件目錄表所列出的文件及資料與經簽署之計劃內容相符。		
2	與土地批給合同(如已簽立)內各用途面積、層數等規定的遵守情況		
3	核實副本數量：按《建築、擴建工程計劃審批準則及行政程序指引》的參考表遞交，副本共____份		
4	遞交的光碟的檔案名稱、格式及版本是否符合要求，另外，須注意獨立單位說明書中相對價值的總和是否 100.00%		

就上述第___項有不遵守情況，本人謹作以下解釋，敬請貴局接納：(如有)

二十、與法例不符時的解釋 (如有)

須指出並解釋本建築工程的建築設計與本地區法例的要求不相符之處，並作出解釋，以便審閱部門評估。

二十一、 備註

- 編製計劃的建築師需指出以上第一至十八項的內容是否已經其本人核實無誤，並已遵守本地區現行的建築條例、技術規定及相關法例；
- 在本文及圖則如有未提及的事項，將遵照本地區現行的建築條例、技術規定及相關法例執行。

_____　　_____

工程所有人簽署　　編製計劃技術員簽署

日期：　　/