



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

**未有詳細規劃地區的規劃條件圖
意見匯總**

**Compilação das opiniões recolhidas sobre a planta de condições urbanísticas de
zona do território não abrangida por plano de pormenor**

檔案編號 Processo n.º : 2021A002

地段位置：沙梨頭海邊街 5-7 號—澳門

Localização: Rua da Ribeira do Patane n.ºs 5-7—Macau

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。上述檔案於 2025 年 7 月 30 日至 2025 年 8 月 13 日(15 天)期間內，共收到 1 份意見表(詳見後頁)。

Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procedeu-se à recolha de opiniões dos interessados e da população relativamente ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU) do processo acima referido, tendo-se recebido um total de 1 (vide página anexa) no período entre 30 de Julho de 2025 e 13 de Agosto de 2025 (15 dias).

CME/hi



92548/225

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案

Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida
por Plano de Pormenor

收集意見

Recolha de Opiniões

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人¹及公眾的意見。

Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

Formulário de Opinião

13 AUG 2025

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2021A002	建議書編號: Proposta n.º: 0278/DPU/2025
位置: Localização: 沙梨頭海邊街5-7號—澳門	

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
1	用途 Finalidade	應明確該地段之「TD1」類之旅遊娛樂用地不能用於設置博彩經營場所。建議日後法規檢討時需分開「旅遊酒店項目及配套服務設施」和「博彩經營場所」兩類別。
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	無意見。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見。
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	建議保留沙梨頭海邊街7號的立面，見補充頁。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	建議為該區增建分流下水道。



DSSCU*31*

0011

DSSCU
Distribuição
Endereço: Ent.
DAD
DET
DIF
DAT
DAG

13 AUG 2025

Última atualização 01/04/2022

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
8	公共地役 Servidão pública	不適用。
9	特別負擔 Encargos especiais	不適用。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	不適用。
11	其他 Outros	建議公開新馬路區都市規劃的內容。 建議特別製作和公開針對河邊新街-火船頭街-巴素打爾古街-沙梨頭海邊街的系統性城市街道及建築設計控制指引。

重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。
Nota importante: As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSCU antes de termo do prazo legal indicado.

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

- 親身：於工作日辦公時間內遞交至澳門馬交石炮台馬路 33 號
Comparecendo pessoalmente: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau, durante o horário de expediente nos dias úteis
- 郵寄：澳門馬交石炮台馬路 33 號（遞交期限以郵戳日期為準）
Correio: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau (o prazo limite de entrega é contado a partir da data de envio indicada no carimbo do correio)
- 傳真：2834 0019 Fax: 2834 0019
- 電郵：pcu@dsscu.gov.mo Email: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações entre em contacto com o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人（業權人、土地承批人或共有人）提出意見或建議時，應提交商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告。

Obs.¹：Quando os interessados (proprietário, concessionário do terreno ou o seu procurador) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica em relação aos respectivos terrenos, designadamente, mediante a apresentação de certidão de registo predial ou informação escrita de registo predial válidas, emitidas pela Conservatória do Registo Predial. Caso os interessados sejam pessoa colectiva, devem apresentar também a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis.

收集個人資料聲明 / Declaração de Recolha de Dados Pessoais

根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定：

De acordo com a Lei n.º 8/2005- “Lei da Protecção de Dados Pessoais”:

1. 在本表格內所提供的個人資料會用作處理收集意見的用途。
Os dados pessoais recolhidos são tratados com finalidades relativas ao seu requerimento.
2. 基於履行法定義務，上述資料亦有可能轉交其他有權實體。
Em cumprimento de obrigação legal, os dados pessoais podem ser comunicados às outras entidades competentes.
3. 申請人有權依法申請查閱、更正或更新存於本局的個人資料。
Os titulares dos dados têm direito de acesso, rectificação e actualização aos seus dados pessoais conservados pela DSSCU.

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida
por Plano de Pormenor
收集意見
Recolha de Opiniões

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表(補充頁)

Formulário de Opinião (Folha complementar)

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2021A002 Proc. n.º:	建議書編號: 0278/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: Localização: 沙梨頭海邊街5-7號—澳門	
建議保留沙梨頭海邊街7號的立面，原因如下： 在本地塊旁，2019年所發出的編號2007A043 - 爹美刁施拿地大馬路40-41號，沙梨頭海邊街1-3號及魚鰓巷6號 - 澳門的規劃條件圖中，當中指明該地塊建築的設計「須與沙梨頭海邊街7號、9號及11號相協調」，而這次的沙梨頭海邊街5-7號的規劃條件圖反而沒提及除柱廊外的任何立面保留或立面建築設計的限制，這是極不合理的。 事實上，編號2007A043的規劃條件圖也設有多項要求，包括「面向沙梨頭海邊街的垂直佔用空間之建築部份僅可按原有的高度及深度重建」、「保持兩側的騎樓空間之原有高度、深度、柱腳尺寸及落腳數量、使騎樓空間及其特徵可與鄰旁現存的建築物保持延續」、「限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗」等。這些條件的出發點都和本地塊的現存建築有直接關係。 城市規劃不應只從獨立地塊的需要而制定，它需要從不同層面來評定合理性。因此，為保障這一帶規劃的合理性和能互相參考的能力，以及為保障規劃的公平性和一致性，理應至少保留沙梨頭海邊街7號的立面，以及參考編號2007A043規劃條件圖中合適的相關建築條件限制加入本地塊的城市設計指引當中。這也是為保護內港騎樓的歷史面貌所需要的限制。 因應以上情況和需要，並考慮到有關街道作為澳門內港最突出、最資源豐富、最有歷史底蘊及最具代表性的大街，建議特別製作和公開針對河邊新街-火船頭街-巴素打爾古街-沙梨頭海邊街的系統性城市街道及建築設計控制指引。	

