



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

第2次收集意見
Recolha de opiniões - 2ª vez

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
意見滙總

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 : 2004A003

地段位置：南灣大馬路 701-723 號及美麗街 12-14 號—澳門

Localização: Avenida da Praia Grande n.ºs701-723 e Rua Formosa n.ºs12-14 — 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 2024 年 1 月 17 日至 2024 年 1 月 31 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 17 de Janeiro de 2024 e 31 de Janeiro de 2024 (15 dias).

NIC/hi



13917/2024

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

DSSCU/BAG

2024 JAN 31 PM 3:58

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) e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

Formulário de Opinião

31 JAN 2024

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2004A003	建議書編號: Proposta n.º: 0001/DPU/2024
位置: Localização: 南灣大馬路701-723號及美麗街12-14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	見補充頁。
2	樓宇高度 Altura do edifício	見補充頁。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	見補充頁。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	見補充頁。
5	土地重整 Reformações do terreno	不適用。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	見補充頁。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	南灣大馬路一側建議增設分流下水道。

DSSCU
Distribuição de
Resposta Entrada

LPU DAD
 DSO DET
 DUR DIP
 DBM DAT
 DJU

31 JAN 2024
負責人員
O/A Responsável da DIP(BAG)

0011



DSSCU*31*

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	見補充頁。

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、土地承批人或其授權人)提出意見及建議時，應指出和證明其對有關土地的法律地位，尤其藉提交物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告，倘若為法人時，尤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限實體。
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.

0011



DSSCU*31*

最後更新日期 Última actualização 01/04/2022

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
2024 JAN 31 PM 3: 58

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: Proc. n.º: 2004A003	建議書編號: Proposta n.º: 0001/DPU/2024
位置: Localização: 南灣大馬路701-723號及美麗街12-14號—澳門	
1、樓宇高度、地積比率、覆蓋率、城市設計指引： 該地段剛在緩衝區的邊界，且地段位處的美麗街屬緩衝區範圍，按地圖繪製暨地籍局資料顯示，大堂海拔高度最高點僅有34.1米，是次地段若建高至海拔75.0米，必會對世遺的天際線帶來影響。 正如在《〈澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)〉技術報告》第36頁「中區-2」城市設計指引第(三)點所述「新發展項目的建築高度應為較低矮，尤其內港一帶、『澳門歷史城區』及其緩衝區內的建築物。」雖然該地段僅與「澳門歷史城區」緩衝區緊鄰，但不能忽視本草案所在地段對「澳門歷史城區」及其緩衝區的景觀影響，以及未有回應《總體規劃》城市設計指引中「新發展項目的建築高度應為較低矮」的大方針。 儘管美麗街和南灣大馬路之間的地塊在第83/2008號行政長官批示中皆為海拔75米限高的範圍，但當中皆是聯排式的單獨地塊和互相緊連的建築，倘若日後全部都為海拔75米高的聯排式大樓，將有屏風效應等的對周邊街道的負面影響。而且對整體城市風貌影響甚大。 事實上，第83/2008號行政長官批示已執行十多年，當初沒有經過任何諮詢，所制定的高度的理據不明，亦從沒審視作修訂。因應社會發展，配合城規法和澳門總體規劃，以及社會對城市景觀保護要求的提高，應積極考慮降低地段的樓宇高度，以保護相關之世遺項目，街道品質和城市景觀。	
2、土地用途： 是次草案對該地段的土地用途部分增加了「TD1類旅遊娛樂用地」。按第7/2022號行政法規核准的《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》附件一的第二項所述「總體規劃旨在：(一)維持尤其位於中區-2……現時的商業及服務活動用途，並劃定商業區」，如同在本行政法規附件二的圖二「城市結構佈局圖」所展示，本地段位處於「多元產業」的發展核心，用以達到《〈澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)〉技術報告》第8頁第三章第八條所指「平衡整個澳門的經濟及社會活動」。 又如《新華澳報》2021年4月20日華澳人語《總部經濟有助提高澳門品位推動產業多元》一文中所述「行政長官賀一誠上週二在列席立法會答問大會時指出……正因為澳門甲級寫字樓缺乏，成為澳門發展總部經濟的制約，難以吸引大型企業進駐澳門……總部經濟進入澳門後，可解決澳門單一的產業的部分問題，將會讓很多澳門年輕人進入就業」。在《總體規劃》劃設商業區數量有限的情況下，對該地段劃設旅遊娛樂用地將不利於澳門多元產業發展。 再者，810平方米的細小土地難以單靠該地段自身來滿足包括停車、泊車、的士及旅遊車上落客等因酒店用途所衍生的交通量，終將使該地段產生「內部成本外部化」，需要仰賴地段周邊附近道路的停泊車區及停車場來滿足自身需求，更可能加劇現時該地段所在、並在《〈總體規劃〉技術報告》圖十四「綜合交通規劃」和圖十一「綜合防災減災規劃」中屬於「主要道路」及「緊急救援/避險路線」的南灣大馬路日益嚴重的交通問題。	

現時南灣大馬路一帶絕大部分建築物都是以寫字樓等商業用途為主，更是本澳目前少數具有規模的中央商務區。相較於用作旅遊娛樂用途，維持現有商業用地之規劃不但能回應《總體規劃》之方針，更能將現時南灣大馬路近政府總部的南段商業氣氛延續至南灣大馬路近八角亭之北段，使商業經濟尤其是《澳門特別行政區經濟適度多元發展規劃(2024-2028)》中所推動的「現代金融業」得以集中在南灣大馬路，從而產生經濟學上的「聚集經濟」(Agglomeration economy)，並形成「商業集群」(Business cluster)，有助本澳推動經濟適度多元發展。

此外，對於「TD1類旅遊娛樂用地」應明確地段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。