



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

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 : 2017A039

地段位置：位於新城 A 區之土地-B10 地段—澳門

Localização: Terreno situado na Zona A das Novas Zonas Urbanas, Lote B10—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 2017 年 12 月 5 日至 2017 年 12 月 19 日（15 天）期間內，共收到 3 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 3 (vide página anexa) no período entre 5 de Dezembro de 2017 e 19 de Dezembro de 2017 (15 dias).

— IKH/lhi



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

2017 DEC 15 P 12:31

174942 / 2017

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

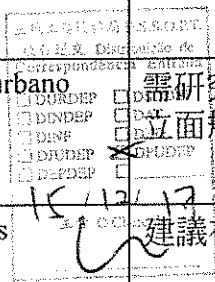
意見表

13 DEC 2017

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2017A035 ~ 2017A042 (2017A039)	建議書編號: Proposta n.º:
位置: 新城A區 Localização:	

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	需先制定整個新城A區的總體規劃, 才能考慮該地塊在A區的用途, 大小, 形狀, 車輛出入口是否合適。
2	樓宇高度 Altura do edifício	對於是否遷移直升機場, 需要達成社會共識後, 才以此作為高度限制編制條件圖, 亦需考慮太高會遮擋來自連接口岸方向仰角看松山建築。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	需先制定整個新城A區的總體規劃, 有了總地積比率才能為單獨地塊之地積比率作參考。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	需先制定整個新城A區的總體規劃, 有了總地積比率才能為單獨地塊之覆蓋率作參考。
5	土地重整 Reformações do terreno	需設置觀測點, 因填海地易發生沉降, 避免出現新口岸大廈與行人道高差的覆徹
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	需研究新城的整體建築外觀, 造型和顏色, 體現立面規劃之思想
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	建議在行人路與馬路之間增設綠化草坪帶, 地下



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	請解釋何謂公共地役
9	特別負擔 Encargos especiais	請解釋何謂特別負擔
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	考慮參考香港的地下空間, 採用地下空間或架空走廊連接各建築之行人通道, 加強交通的通達性, 預留輕軌通道和無障礙設施
11	其他 Outros	反對未有總規便制造單獨地塊的規劃條件圖

**重要提示:** 意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務運輸局提出。

**Nota importante:** As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSOPT 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@dssopt.gov.mo Email: pcu@dssopt.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: 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。

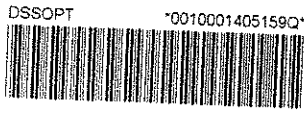
Obs. 1: Quando os interessados (proprietário, concessionário do terreno ou o seu procurador) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica em relação aos respectivos terrenos, designadamente, mediante a apresentação de certidão de registo predial ou informação escrita 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 DSSOPT.



土地工務運輸局  
D.S.S.O.P.T.

177160/2017  
2\*

DSSOPT/DADSAE

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案 2017 DEC 21 A 9 48  
**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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

**意見表**

**Formulário de Opinião**

19 DEC 2017

<b>規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU</b>	
檔案編號: Proc. n.º: 2017A039	建議書編號: Proposta n.º: 991(B10)/DPU/2017
位置: Localização: 位於新城A區之土地-B10地段 - 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	
2	樓宇高度 Altura do edifício	
3	地積比率 Índice de utilização do solo	
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	
5	土地重整 Reformações do terreno	
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	

21/12/2017  
TE

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	
9	特別負擔 Encargos especiais	
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	
11	其他 Outros	詳見補充頁

**重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務運輸局提出。**

**Nota importante: As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSOPT 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@dssopt.gov.mo Email: pcu@dssopt.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<sup>1</sup>：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，凡具精確文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. <sup>1</sup> : 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 DSSOPT.

**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**

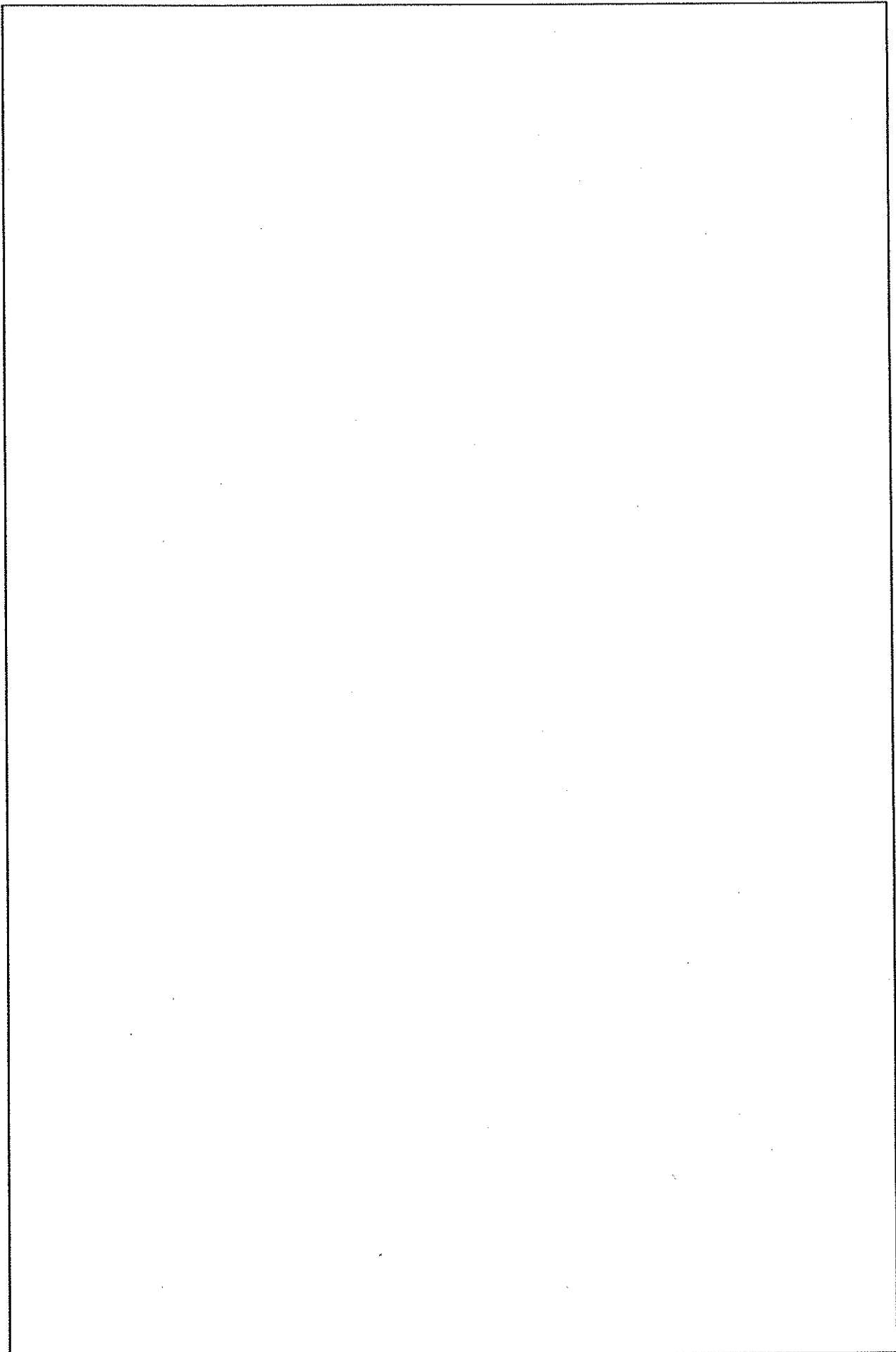
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

**意見表(補充頁)**

**Formulário de Opinião (Folha complementar)**

<b>規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU</b>	
<b>檔案編號:</b> 2017A039 <b>Proc. n.º:</b>	<b>建議書編號:</b> 991(B10)/DPU/2017 <b>Proposta n.º:</b>
<b>位置:</b> 位於新城A區之土地-B10地段 - 澳門 <b>Localização:</b>	
<p>在未有總體規劃和分區規劃之前，便為區域內地塊提出規劃條件圖草案，並不合符城規法行政程序。 對於A區內樓宇最高許可高度應作出限制，不高於20.5米，以符合第83/2008號行政長官批示，關於東望洋燈塔周邊區域興建的樓宇容許的最高海拔高度之描述，以維護東望洋燈塔的視覺走廊景觀。因此，應諮詢文化局具約束力意見。</p>	





土地工務運輸局

D.S.S.O.P.T.

DSSOPT/DADSAB

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

2017 DEC 19 12:40

176651 / 2<sup>o</sup> 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) e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

## 意見表

19 DEC 2017

## Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2017A039	建議書編號: Proposta n.º: 991/DPU/2017
位置: Localização: 新城 A 區 B10 地段 - 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	- 同意為公共房屋, 並以經屋為先。
2	樓宇高度 Altura do edifício	- 直升機場遷離前 74 米, 遷離後為海拔 79 米
3	地積比率 Índice de utilização do solo	-
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	-
5	土地重整 Reformações do terreno	-
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	- 騎樓 / 柱廊淨寬至少5米
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	-

DSSOPT  
Assinatura de  
Entrada

DSODEP  
 DAT  
 DED  
 DPUDEP  
 DDEP

19/12/17  
O Chefe de  
SAE



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	-
9	特別負擔 Encargos especiais	-
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	-
11	其他 Outros	-

**重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務運輸局提出。**

**Nota importante: As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSOPT 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@dssopt.gov.mo Email: pcu@dssopt.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：當利害關係人(承准人、土地承批人或承批人)提出意見及建議時，應備由有關當局對有關土地的法律地位、凡其相連之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 DSSOPT.

**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)<sup>1</sup> 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 <b>Dados do Projecto de PCU</b>	
檔案編號: Proc. n.º: 2017A035 至 2017A041	建議書編號: 991/DPU/2017 Proposta n.º:
位置: Localização: 新城 A 區 B1, B4, B5, B6, B9, B10, B14, B15 地段 - 澳門	
以下對新城 A 區 B1 至 B15 各地段之意見作簡要說明，	
<p>1) 土地用途</p> <p>a) 雖如以往公眾諮詢所提到，新類型住屋之研究並非規劃部門所及，在用途規劃方面，建議可以先訂下一定程度的規劃條件，使房屋部門制定策略時更得心應手。除提供經屋、社屋外，可依循政府惠及本澳青年未來發展之理念，建議於 B14 或 B15 地段試行青年住屋形式(青年租舍、SOHO)，並以裙樓作青年創業中心、產學合作中心等機能配套。配合諮詢文本中 A 區的綜合商貿服務業、文化創意產業等方向，提升公屋群之價值和聚集經濟效益，成為具創意及活力之新興社區。</p> <p>b) 承上，草案中未見有如總體規劃所介紹，住商、生活機能等在裙樓的混合使用、所佔比例之著墨，加上 B6 公設地段面積比例相對其餘地段總和相距不少。若只寫「公屋用途」，無法給本澳市民信心，日後公屋群中會有足夠、周詳、合理之日常生活機能的安排。建議規劃部門理應先把生活機能，如街市、超商、藥局、食肆、郵政等，或其他便民機能之比例，訂定在規劃附帶條件中。</p> <p>2) 建築限高</p> <p>a) 較早前公屋需求研究報告所示，未來十年約有 3 萬 6 千個單位需求量，而市面上或會有 4 萬個空置單位。在此先不談供需層面，而本澳人口密度之高，若 A 區密度是參考現況作推估，難以保障其生活品質，建議可考慮將 A 區住宅密度再往下微調，著重居住環境之舒適度。</p> <p>b) 承上，雖 CFD 數顯示不會造成屏風效應和影響澳門半島，但建議仍可在都市景觀層面作考量。將塔樓之限高降低，調整成高低錯落之建築群，避免產生視覺感官上枯燥的屏風天際線。建議最大限高修定為：B1 地段 63 米，B4 地段 85 米，B5, B14 地段 74 米，B9 地段 90 米，B10 地段 79 米，B15 地段 69 米。</p> <p>3) 綠化景觀</p> <p>a) 在公屋之綠化方面，除考慮天台和平台花園種植外，建議參考國外住宅形式的案例，在住宅公共走廊、陽台或外牆立面等，增加植栽之方式和總量。</p> <p>b) 冀望可提升綠化之執行度，避免如早前有委員提出，有關部門因後續管理或颱風氣候等，以致設計出爐時卻縮減綠化率或至沒有，違背城規部門的初衷和美好願景。另外，公屋群會否都以總規中介紹的綠色低碳社區為設計主軸，若否，建議以 B1, B14, B15 地段試行之。</p>	

#### 4) 城市設計

a) 綠色交通方面，如草案中提及設有環島單車線、TOD模式發展和推廣島內步行系統外，望可深化和完善系統至各公屋或公共設施地段內，訂定裙樓建築退縮條件，預留更寬廣的空間作綠化行人道及單車道。

b) 目前 B1 到 B4 地段需經由街廓東北隅一條行人天橋，橫跨縱向主要道路，而其餘地段則未見說明。是否貫徹總規中的鼓勵步行，以平面過馬路方式為規劃重點，降低車速來遷就行人？若是，建議可先把部份路口規劃作步行區，為交通部門作上位指引。

c) 如前述，風環境評估的結論有提議以流線形建築設計減低風阻，建議在城市設計條件加入此指標。

#### 5) 基礎設施

a) 在共同管道鋪設方面，依早前貴局對地下共同管道之研究所及，主要道路下鋪設之幹管3.2米高，供給管需1.65米高，電纜溝1.4米高，而草案所述騎樓、行人道預留地下1.5米深的空間，建議檢視進入街廓內是否足夠深度接駁和安裝管溝，落實共同管道之推行。