



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 : 93A203

地段位置：約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號—澳門

Localização: Avenida de D. João IV n.ºs 16-18, Travessa da Praia Grande n.ºs 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.ºs 2-30 — 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 2026 年 6 月 17 日至 2026 年 7 月 1 日（15 天）期間內，共收到 2 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 2 (vide página anexa) no período entre 17 de Junho de 2026 e 1 de Julho de 2026 (15 dias).

NIC/hi



81034/2026*

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案

DSSCU-BAG

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

2026 JUL -2 A 9:28

意見收集表

Formulário de 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，就未有詳細規劃地區的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) de zona do território não abrangida por plano de pormenor.

2026 JUL 2026

草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: Proc. n.º: 93A203	建議書編號: Proposta n.º: 0272/DPU/2025
位置: Localização: 約翰四世大馬路16-18號,南灣巷1-9號及馬統領街2-30號	

主要內容 Conteúdo principal		意見/建議 (如有需要, 請於補充頁說明) Opiniões / Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas 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	

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCO	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DOU	☐
21/7/2026	
負責人	
O/A Responsável da DAF(BAG)	



0011

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões/ Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas 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	詳見附件信函

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 relevante: As 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
Presencialmente: 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 E-mail: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações ou esclarecimentos, contacte o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人(業權人、土地承批人或其受權人)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，尤其附同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，尤應附同商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告；倘若為法人(社團)，尤應附同身份證明局證明書或會議紀錄；倘若為受權人，尤應附同授權書。

Obs. ¹: Quando os interessados (proprietários, concessionários de terrenos ou seus procuradores) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica relativamente aos terrenos em causa, 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 ainda apresentar a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis; no caso de pessoa colectiva de natureza associativa (associação), deve igualmente ser apresentado o certificado emitido pela Direcção dos Serviços de Identificação ou a acta de reunião; caso os interessados actuem na qualidade de procuradores, deve ser anexada a respectiva procuração.

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申請的用途。Os dados pessoais recolhidos destinam-se exclusivamente ao tratamento do respectivo pedido.
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。Os dados poderão ser transmitidos a entidades públicas competentes no âmbito das atribuições legalmente previstas.
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 dos seus dados pessoais arquivados pela DSSCU.



DSSCU*31*

O011

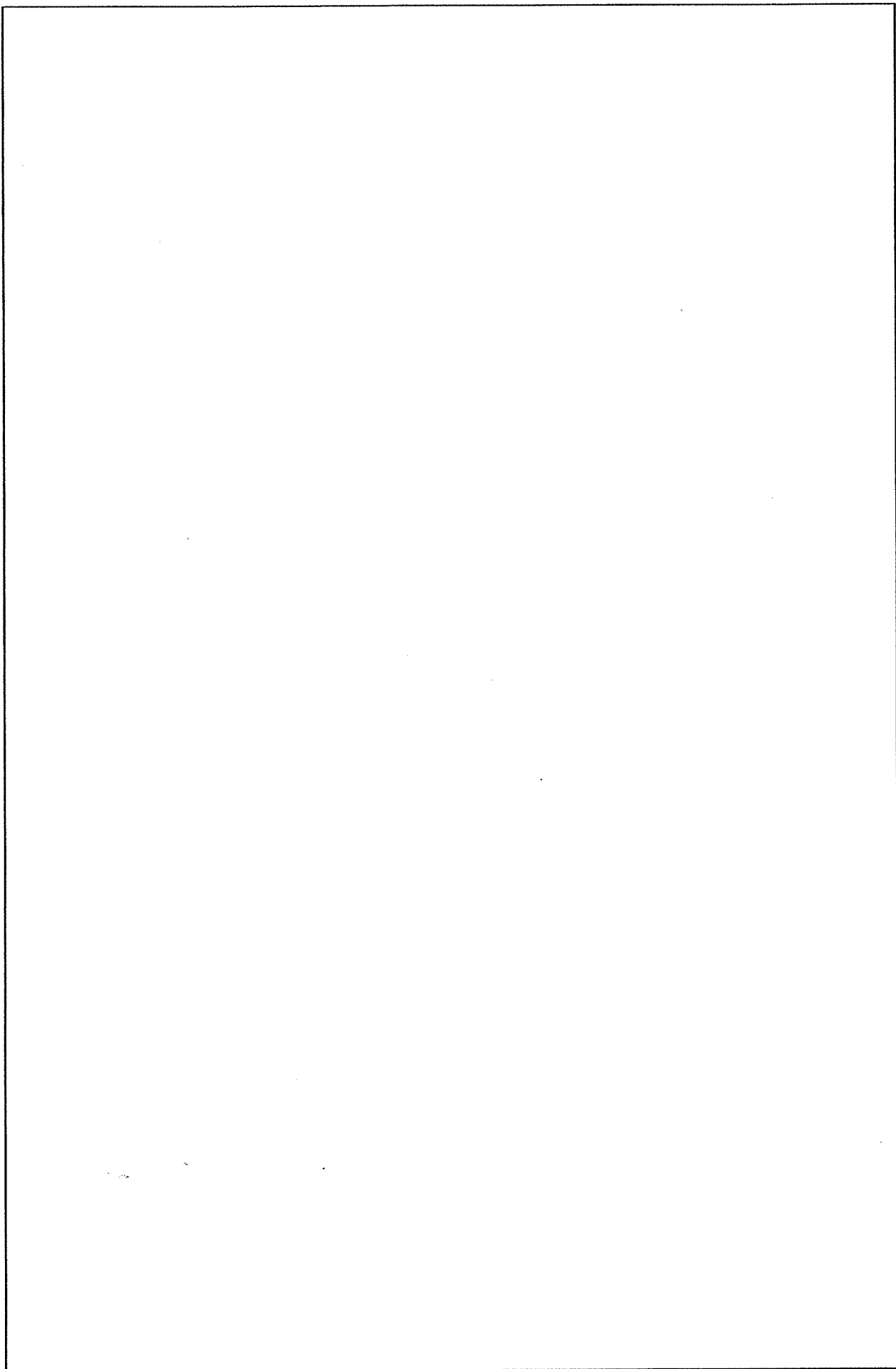
最後更新日期 Última actualização 01/06/2026

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
意見收集表(補充頁)
Formulário de Recolha de Opiniões (Folha complementar)

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，就未有詳細規劃地區的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) de zona do território não abrangida por plano de pormenor.

草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: Proc. n.º: 93A203	建議書編號: Proposta n.º: 0272/DPU/2025
位置: Localização: 約翰四世大馬路16-18號,南灣巷1-9號及馬統領街2-30號	
詳見附件信函	



DMS: 79898/2026

2026 JUN 30 P 2:28

致：澳門特別行政區政府

土地工務局局長 閣下

DSSCU

0010002486116T



事由：對澳門約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案的意見之異議

本司於 2026 年 6 月 16 日收到 貴局第 17360/00611/DPU/2026 號公函，就位於澳門約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號未有詳細規劃地區的規劃條件圖進行收集意見（附件一）及通知已編製有關草案，該草案日期 2026 年 4 月 16 日（附件二）；本司擬於該地段興建樓高 20.5 米高(M 級)之二星級酒店，經詳細研閱相關草案內容後，現提出以下異議及意見：

1. 對地面層四側地界退縮規定的異議：

1.1 根據 2018 年 12 月 19 日發出的規劃條件圖（附件三），以及 2024 年 6 月 17 日發出編號 15565/00549/ DSO/2024 信函（附件四）之統一土地法律制度的批給合同信函，兩份文件均未有列明地面層須作地界退縮之規限；惟本次規劃條件圖草案新增條款，要求地面層沿四側地界向內退縮 2 米，形成騎樓/具遮陽的行人道（參照附件二內第 3/6 頁）。

1.2 對比新舊規劃標準：地面層可建面積由原 1197.67m²縮減至 904.30m²，單一樓層建築面積損失達 293.37m²，大幅壓縮項目商業經營空間。

致：澳門特別行政區政府
土地工務局局長 閣下

事由：對澳門約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案的意見之異議

本司於 2026 年 6 月 16 日收到 貴局第 17360/00611/DPU/2026 號公函，就位於澳門約翰四世大馬路 16-18 號，南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號未有詳細規劃地區的規劃條件圖進行收集意見（附件一）及通知已編製有關草案，該草案日期 2026 年 4 月 16 日(附件二)；本司擬於該地段興建樓高 20.5 米高(M 級)之二星級酒店，經詳細研閱相關草案內容後，現提出以下異議及意見：

1. 對地面層四側地界退縮規定的異議：

1.1 根據 2018 年 12 月 19 日發出的規劃條件圖(附件三)，以及 2024 年 6 月 17 日發出編號 15565/00549/ DSO/2024 信函（附件四）之統一土地法律制度的批給合同信函，兩份文件均未有列明地面層須作地界退縮之規限；惟本次規劃條件圖草案新增條款，要求地面層沿四側地界向內退縮 2 米，形成騎樓/具遮陽的行人道（參照附件二內第 3/6 頁）。

1.2 對比新舊規劃標準：地面層可建面積由原 1197.67m²縮減至 904.30m²，單一樓層建築面積損失達 293.37m²，大幅壓縮項目商業經營空間。

2. 對取消垂直佔用空間的異議：

- 2.1 前述 2018 年規劃條件圖及 2024 年的文件明確准許，土地臨約翰四世大馬路、馬統領街一側可外延伸 2 米垂直佔用空間(參照附件三第 1/4 頁及附件四之附圖)；惟本次草案直接刪除該項許可條文。
- 2.2 取消垂直佔用空間後，一樓及以上各層可建面積由原 1354.5 m² 降至 1197.67 m²，每層建築面積減少 156.83 m²。
- 2.3 本司擬於該地段興建樓高 20.5 米高(M 級)之二星級酒店，在符合街影計算規範前提下，草案新增之地面層四面退縮、撤銷垂直佔用空間兩項規定，合計令項目整體損失可建面積約 1214.35 m²。基於上述影響，本司不同意本次草案對相關規劃條件之修訂，並要求維持舊有規劃標準；准許土地臨約翰四世大馬路、馬統領街一側可向外延伸 2 米垂直佔用空間。

3. 對騎樓/行人道淨高要求的異議：

- 3.1 2018 年及 2024 年的兩份文件均無設定騎樓的淨高要求，新增騎樓淨高不得低於 5.5 米之硬性要求(參照附件二第 3/6 頁)。
- 3.2 本項目規劃方案為：地面層 4.3 米高商業鋪面，一樓至六樓為 2.7 米標準層高之二星級酒店客房。若強制執行 5.5 米騎樓淨高，一樓樓層需額外退縮，將進一步削減項目可用建築面積，嚴重影響酒店營運規模。故此本司不同意該項新增限制，並要求沿用原有規劃，不設騎樓淨高強制標準。

4. 關於配套停車位指引條文之釋義澄清：

- 4.1 本次規劃條件圖草案中附載《酒店及娛樂場停車位數量計算指引》，指引第 1 點：「酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區」，以及第 4 至第 6 點對停車場及車位數量提供的要求。
- 4.2 本公司對指引適用範圍之理解為：上述停車配套的強制規定，僅適用於樓宇高度屬 A 級、MA 級，或樓宇分類為第 II 組之三星級及以上酒店項目。
- 4.3 本項目規劃樓高 20.5 米（M 級），定位二星級酒店，不在前述適用範圍內，故應無須強制配置停車場及預留停車位，懇請 貴局就該項適用邊界予以確認。

本次規劃條件圖草案多項核心規劃標準與 貴局 2018 年規劃條件圖及 2024 年擬定規劃條件的文件存在根本差異，令本司無所適從，兩份舊有文件為本司長期開展設計工作之依據，已投入大量資金完成全套建築工程計劃草案、圖則及各項技術研究，原待新版規劃條件圖發出後即遞交正式建築申請，盡快啟動工程興建。現時澳門經濟環境面臨下行壓力，本項目落成後可補充本地酒店及商業配套供給、帶動就業與區內經濟，新規劃條件草案落實，項目原有可行方案將全盤推翻，前期投入盡數報廢，項目開發難以推進。

特函 貴局闡述及懇請 貴局充分考量本司實際情況，按 2018 年規劃條件圖及 2024 年發出擬定規劃條件的文件（參照附件三及四），落實以下三點：

1. 准許土地臨約翰四世大馬路、馬統領街一側可向外延伸 2 米垂直佔用空間；
2. 取消騎樓淨高不少於 5.5 米之強制規定，僅遵從澳門現時建築條例法定要求高度；
3. 確認本 M 級二星級酒店項目無須強制配置停車場及預留停車位。

以上異議與意見敬請 貴局審慎審議，盼早日賜覆。

此致

順頌 台安！

二零二六年六月三十日

隨函附件：

附件一：2026 年 6 月 16 日編號 17360/00611/DPU/2026 公函副本

附件二：2026 年 4 月 16 日之規劃條件圖草案副本

附件三：2018 年 12 月 19 日之規劃條件圖副本

附件四：2024 年 6 月 17 日編號 15565/00549/DSO/2024 公函副本

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0272/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A203

位置 LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路 16-18 號、南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

16/4/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/6

土地工務局
DSSCU 附件二

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

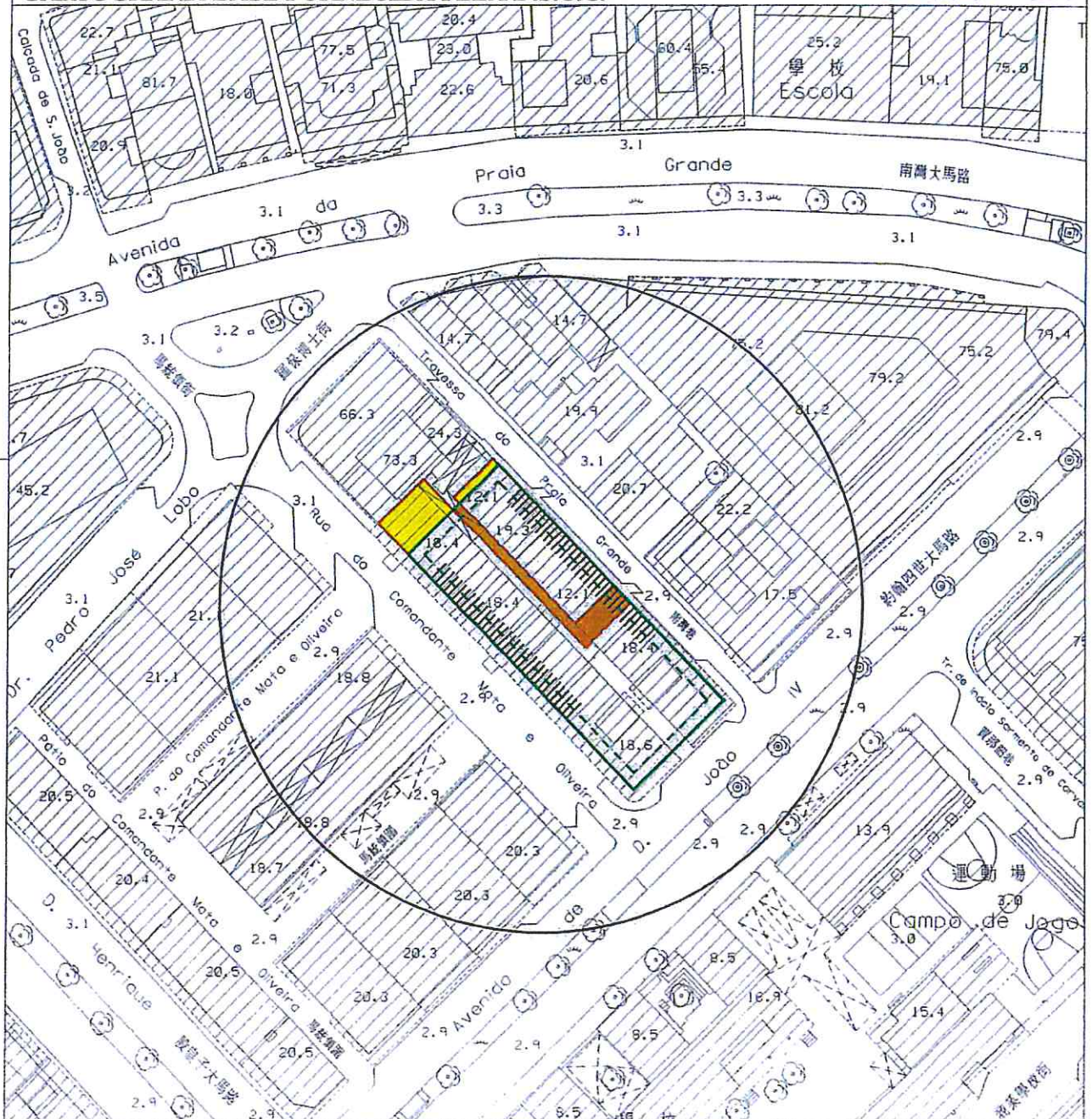
第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

草案
PROJECTO

本規劃條件圖並不賦予持有人對該地段之任何權利
A presente planta de condições urbanísticas não confere ao seu portador qualquer direito sobre o terreno

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

比例 ESCALA 1:1000



圖例:
LEGENDA:
—— 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0272/DPU/2025 檔案編號 PROCESSO N.º 93A203

位 置 LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 16/4/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/6

土地工務局
DSSCU

附件二

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

草 案
PROJECTO

用途: C1類商業用地/C2類商業用地/TD1類旅遊娛樂用地。

Finalidade: Solos de uso comercial C1/Solos de uso comercial C2/Solos de uso turístico e de diversões TD1.

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
南灣巷(A街)	7.0米	不允許	194平方米
約翰四世大馬路(B街)	24.2米	不允許	261平方米
馬統領街(C街)	15.0米	不允許	413平方米
西北面之新開道路(D街)	7.4米	不允許	79平方米

A街及B街之間的補償面積: 41平方米。

B街及C街之間的補償面積: 90平方米。

C街及D街之間的補償面積: 27平方米。

D街及A街之間的補償面積: 13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
Travessa da Praia Grande (Rua A)	7,0 m	Não se admite	194 m ²
Avenida de D. João IV (Rua B)	24,2 m	Não se admite	261 m ²
Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C)	15,0 m	Não se admite	413 m ²
Nova via situada no Noroeste (Rua D)	7,4 m	Não se admite	79 m ²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 41 m².

Bónus entre a Rua B e a Rua C: 90 m².

Bónus entre a Rua C e a Rua D: 27 m².

Bónus entre a Rua D e a Rua A: 13 m².

樓宇最大許可高度: 海拔 75.0 米。

Altura máxima permitida do edifício: 75,0mNMM.

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 n.º 5.2 da Circular n.º 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 n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之25%。

O número de lugares de estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0272/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	93A203
位 置 LOCALIZAÇÃO	約翰四世大馬路 16-18 號、南灣巷 1-9 號及馬統領街 2-30 號 Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/6

土地工務局
DSSCU

附件二

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

草案
PROJECTO

必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。
Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.

必須遵守《酒店及娛樂場停車場的車位數量計算指引》。
É obrigatório o cumprimento das disposições definidas no Método de Cálculo de Lugares de Estacionamento em Unidades de Hotelaria, Casino e Afins.

於建築物外牆安裝冷氣機應預留方案以收集產生的水並防止滴水到公共道路上；如安裝在臨街立面上，應作遮擋。
A instalação de aparelhos de ar-condicionado nas paredes exteriores das edificações deve prever soluções para captar a água produzida e impedir o gotejamento na via pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.

植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、退縮平台、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)不應少於地段面積的 35%。
A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, o terraço de recuo, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno.

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 DSSCU.

圖例：LEGENDA：



車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。
A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。
Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



地面層須按圖示退縮至少 2 米淨寬形成騎樓/具遮陽的行人道，其淨高不得少於 5.5 米：
- 地面用作公共行人道，不得作任何形式的佔用，並對其設定行政地役權。
- 公共行人道的地面以下 1.5 米深的空間，用作設置公共基礎設施，並對其設定行政地役權。
Os pisos térreos têm de observar um recuo mínimo de 2m de largura livre de acordo com a planta indicada para formação de arcada / passeio pedonais com instalações desombreamento, cuja altura livre não pode ser inferior a 5,5m:
- A área à superfície do solo destina-se a passeio público, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação e sobre ela é constituída servidão administrativa.
- A área no subsolo dos passeios públicos, até uma profundidade de 1,5m, destina-se à instalação de infra-estruturas públicas e sobre ela é constituída servidão administrativa.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0272/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	93A203
位 LOCALIZAÇÃO	約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號 Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

16/4/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/6

土地工務局 DSSCU	附件二
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	
草案 PROJECTO	

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 1 - 酒店、博彩、娛樂、會議及展覽設施場所，不論其等級，必須設置公共車輛停車區。
A obrigatoriedade de reserva de áreas de estacionamento em estabelecimentos de hotelaria e nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição é independente da classe de altura dos edificios a tal fim destinados ou em que os referidos estabelecimentos se localizam.
- 2 - 樓宇級別第II組之3星級及以上酒店，應該設有旅遊車及計程車候客車位及上落客區，其最小尺寸為：
旅遊車：3.5米 x 12米 / 計程車：3.5米 x 5米及需符合以下要求：
- 該等場所之公共車輛停泊及上落客區應設於其地段地界範圍以內。
 - 房間數量為50個或以上應設有最少1個旅遊車及1個計程車候客車位及上落客區。
 - 每增加200個或以上酒店房間應多設1個旅遊車及1個計程車候客車位。
 - 每增加400個或以上酒店房間應多設1個可容納旅遊車及1個計程車之上落客區。
- 如下表：

酒店房間總數	旅遊車候客車位	計程車候客車位	旅遊車上落客區	計程車上落客區
50 - 199	1	1	1	1
200 - 399	2	2	1	1
400 - 599	3	3	2	2
600 - 799	4	4	2	2
800 - 999	5	5	3	3

* 備註：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。

Nas edificações do grupo de utilização II, de 3 estrelas ou acima, devem ser previstos para além dos lugares parque de veículos automóveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros, com as dimensões, mínimas de 3,5m x 12,0m para autocarros de turismo e de 3,5m x 5,0m para taxis, e cumprir cumulativamente com as seguintes características :

- Tanto o lugar parque como a zona de tomada e de largada de utentes devem estar situados dentro dos limites do perímetro do lote .
- Com 50 ou mais quartos, devem ser previstos no mínimo de um lugar parque de veículos automoveis para autocarros de turismo e de transporte de utentes (taxis, etc) e ainda de uma zona de tomada e largada de passageiros .
- Por cada 200 quartos ou fracção a mais deve ter mais um lugar parque adicional para autocarro e para táxi .
- Por cada 400 quartos ou fracção a mais deve a zona de tomada e largada ser ampliada para a recepção de mais uma viatura quer para autocarro quer para táxi .

Exemplo :

Nº total do quarto	Lugar parque de veículos automóveis para autocarros de turismo	Lugar parque de veículos automóveis para taxis	Zona de tomada e largada de passageiros para autocarros de turismo	Zona de tomada e largada de passageiros para taxis
50 - 199	1	1	1	1
200 - 399	2	2	1	1
400 - 599	3	3	2	2
600 - 799	4	4	2	2
800 - 999	5	5	3	3

* Nota : Em casos excepcionais e devidamente justificados, o número de lugares parque indicado no quadro acima pode ser reduzido .

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0272/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	93A203
位 置 LOCALIZAÇÃO	約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號 Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

16/4/2026

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 5/6

土地工務局
DSSCU
附件二
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
草案
PROJECTO

酒店及娛樂場停車位數量計算指引

MÉTODO DE CÁLCULO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM UNIDADES DE HOTELARIA, CASINO E AFINS

- 3 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所應每2000平方米建築面積設置1個旅遊車停車位(3.5米x8米)或每1000平方米建築面積設置1個小型旅遊車停車位。
Nos espaços destinados a casino, entretenimento, conferências ou de exposição deve ser previsto um lugar para autocarro por 2000m² de ABC ou um lugar para mini-autocarro (3,5m x 8,0m) por cada 1000m² de ABC.
- 4 - 需設置一定數量之電單車停車位。(由土地工務局作決定)
Necessário prever um certo número de lugares para estacionamento de motociclos. (A determinar pela DSSCU)
- 5 - 酒店用途部份輕型汽車停車位需按法例42/89/M,以建築面積(ABC)而非樓面面積(ABP)計算。
Nas zonas destinadas ou não a quarto, o número de lugares parque deve ser o previsto no D.L. n.º 42/89/m, considerando ABC e não ABP.
- 6 - 為釐明確上述法例車位計算方法,其面積計算如下:
 - a) 設有房間樓層:每1000平方米建築面積設有1個車位,其面積不包括走廊、樓梯、大堂、服務區及隔火層。
 - b) 非設有房間樓層:每100平方米建築面積設有1個車位,其面積包括商業、寫字樓或健身會所(包括有蓋或無蓋面積及泳池及其輔助設施),但不包括走廊、樓梯、隔火層、逃生區、貨倉、儲物室及垃圾房。Para clarificar o cálculo de lugares parque previsto no D.L. n.º 42/89/m deve observar o seguinte:
 - a) Zonas destinadas a quarto: 1 lugar / 1000m² de ABC, não incluindo corredores, caixas de escada, lobby, áreas de serviço e áreas de refúgio.
 - b) Zonas não destinadas a quarto: 1 lugar / 100m² de ABC para as zonas destinadas efectivamente a comércio ou escritório ou health clube (em recintos cobertos e descobertos incluindo piscinas respectivas áreas de apoio), excluindo corredores escadas, áreas de refúgio, de evacuação, armazém, arrecadação e caixa forte.
- 7 - 博彩、娛樂、會議及展覽設施場所每200平方米建築面積設置1個輕型汽車位。
Zonas destinadas a casino, entretenimento, salas de conferência, de exposição e similares: 1 lugar / 200m² de áreas bruta de construção.

區域 ZONA	澳門 Macau	建議書編號 PROPOSTA N.º	0272/DPU/2025	檔案編號 PROCESSO N.º	93A203
位 置 LOCALIZAÇÃO	約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號 Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30				

土地工務局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSCU

lab 16/4/2026

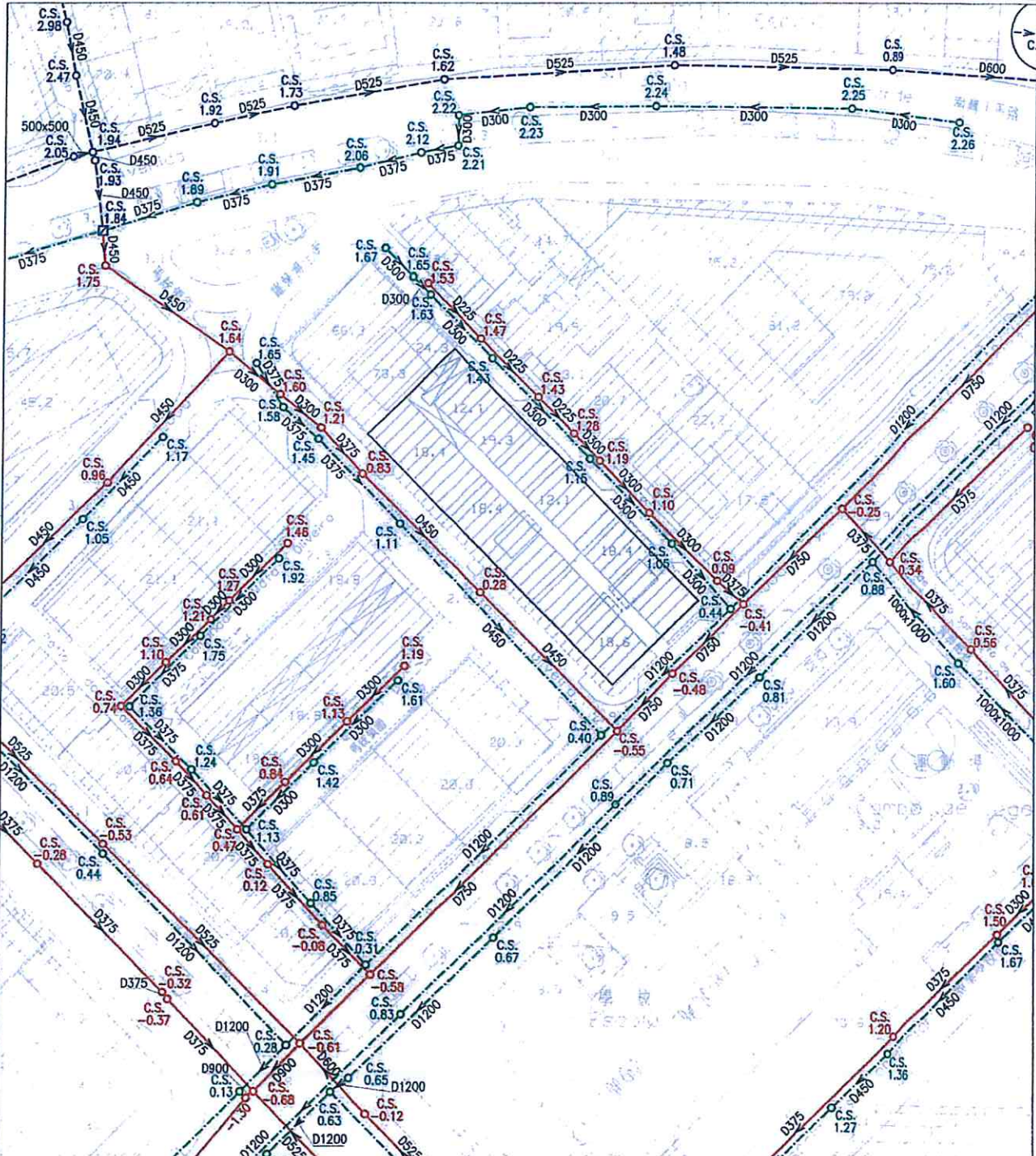
規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 6/6

土地工務局
DSSCU

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

草案
PROJECTO



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

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

區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 93A203

位 置
LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 DEC 2018

土地工務
DSSOPT 附件三

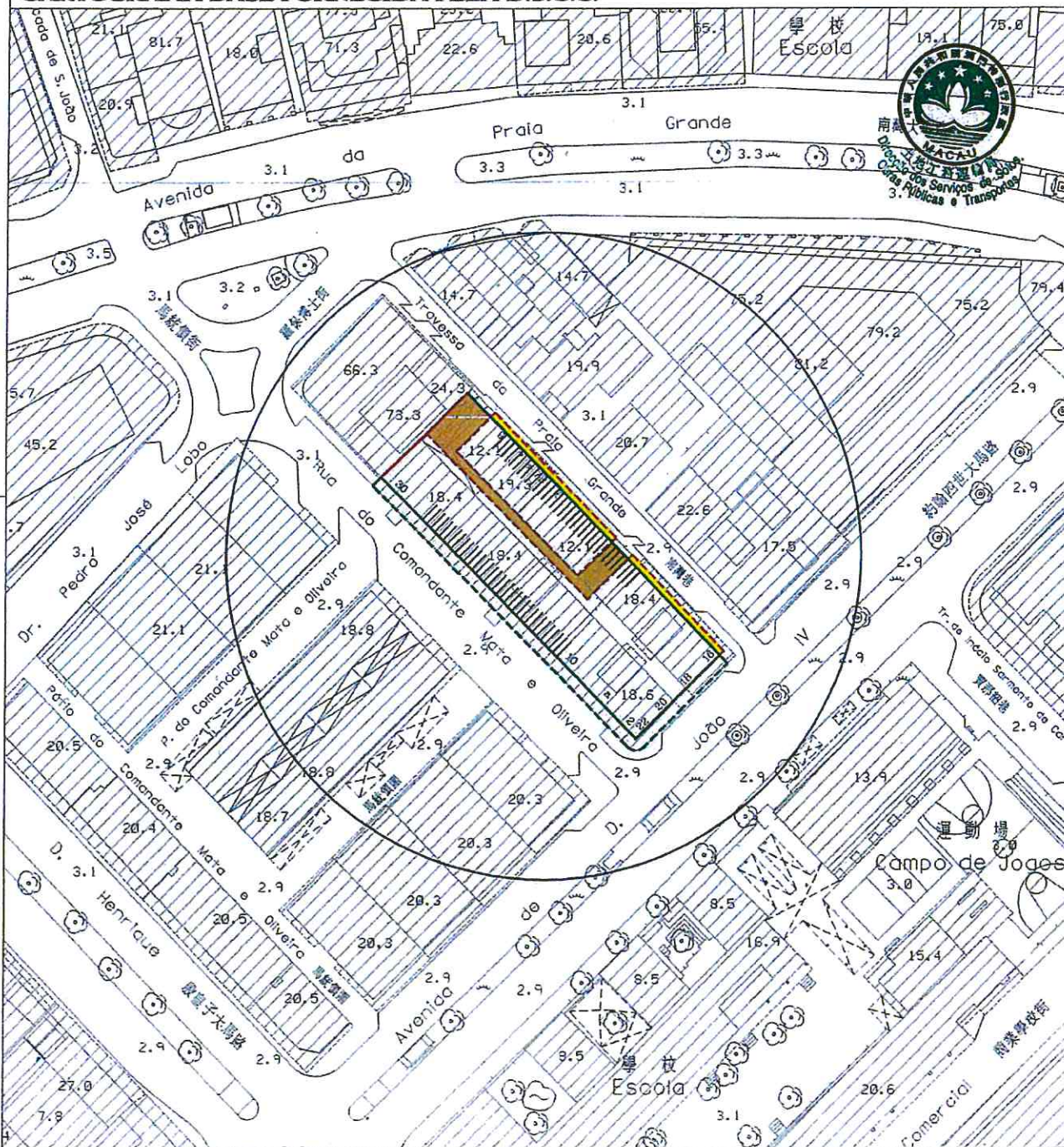
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS
DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第12/2013號法律
Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/4

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

比例 ESCALA 1:1000



圖例:
LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- - - 原有地界 Limite actual do terreno
- 將來地界 Limite futuro do terreno
- - - 許可之垂直佔用空間界線
Limite da área em ocupação vertical permitida

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



區域 ZONA 澳門 Macau

檔案編號 PROCESSO N.º 93A203

位 置 LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號

Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 DEC 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

土地工務運輸局
DSSOPT

附件三

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

用途：非工業。

Finalidade: Não industrial.

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
南灣巷(A街)	8.0米	8.0米	252平方米
約翰四世大馬路(B街)	24.2米	圖例	261平方米
馬統領街(C街)	15.0米	圖例	471平方米

A街及B街之間的補償面積: 48平方米。
B街及C街之間的補償面積: 91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
Travessa da Praia Grande (Rua A)	8,0m	8,0m	252 m²
Avenida de D. João IV (Rua B)	24,2m	Legenda	261 m²
Rua do Comandante Mata e Oliveira (Rua C)	15,0m	Legenda	471 m²

Bónus entre a Rua A e a Rua B: 48 m².
Bónus entre a Rua B e a Rua C: 91 m².

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.

樓宇最大許可高度: 海拔75.0米。

Altura máxima permitida do edifício: 75,0mNMM.

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 n.º 5.2 da Circular n.º 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 n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.

“A”及“MA”級之建築物,除了遵守1989年6月26日第42/89/M號法令外,尚須提供摩托車車位,其數量不可少於法定之輕型汽車車位的25%。

Nos edifícios de classes “A” e “MA”, para além do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, dever-se-á ainda reservar um número de lugares de estacionamento para motociclos não inferior a 25% dos lugares de estacionamento legalmente estipulados para veículos ligeiros.

必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間,避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。

Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.



區域
ZONA 澳門 Macau

檔案編號
PROCESSO N.º 93A203

位 置
LOCALIZAÇÃO 約翰四世大馬路16-18號、南灣巷1-9號及馬統領街2-30號
Avenida de D. João IV n.º 16-18, Travessa da Praia Grande n.º 1-9 e Rua do Comandante Mata e Oliveira n.º 2-30

土地工務運輸局局長
DIRECTOR DA DSSOPT

19 DEC 2018

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4

土地工務
DSSOPT 附件三

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

裙樓頂層除作垂直交通外，必須架空作綠化休憩區，但塔樓底部可作住宅的共同設施，如會所，而露天部分必須作綠化設計，植物種植面積不應少於露天面積的50%。

O piso ao nível da cobertura do pódio, para além de se destinar a comunicações verticais, deve ser vazado e destinado a espaço verde e de lazer; no entanto, a parte inferior das torres pode destinar-se a instalações comuns, por exemplo, a clube, quanto à parte descoberta, deve estar sujeito a tratamento paisagístico, cuja área destinada a plantação não deve ser 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).

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.

圖例：LEGENDA：



此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。
Parcela de terreno destinada à via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da RAEM.



為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。
A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.





81047/2026*

DSSCU-BAG

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

1 JUL 2026

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 93A203	建議書編號: Proposta n.º: 0272/DPU/2025
位置: Localização: 約翰四世大馬路16-18號，南灣巷1-9號及馬統領街2-30號	

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	無意見。
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見。
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	草圖中顯示部分土地將用作公共街道用途。為了解區域交通之長遠發展，建請當局說明是否有計劃將南灣巷與馬統領街作貫通連接。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見。

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCQ	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DOU	☐
217/2026	
負責人	
O/A Responsável da DAF(BAG)	



DSSCU*31*

0011

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	草圖規定地面層須依圖示退縮至少 2 米淨寬以設置騎樓或具遮陽功能之行人道，且淨高不得少於 5.5 米。然而，觀察該地段鄰近之現存建築物，未設有相關之退縮空間。這樣是否有效形成統一的街道整體風貌。
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見。
11	其他 Outros	無意見。

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.



DSSCU*31*

0011

最後更新日期Última actualização 01/04/2022