



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 : 2018A083

地段位置：美副將大馬路 4 號—澳門

Localização: Avenida do Coronel Mesquita nº4—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 8 月 19 日至 2026 年 9 月 2 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 19 de Agosto de 2026 e 2 de Setembro de 2026 (15 dias).

— LKK/hi



111336/2026

工務局
DSSCU

DSSCU-DAG

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

2026 SEP 5 1A 9:53

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.

草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: Proc. n.º	2018A083
建議書編號: Proposta n.º	0170/DPU/2026
位置: Localização:	位於澳門美副將大馬路4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	反對。 詳見補充頁。
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	第8.1反對。 詳見補充頁。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	-

土地工務局	DSSCU
收件送文 Distribuição de Correspondência	Entrada
☐ DSO	☐ DEM
☐ DPU	☐ DJT
☐ DCO	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
- 3 SEP 2026	
負責人員	
O/A Responsável da DAG(BAG)	



0011

DSSCU*31*

zação 01/06/2026

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	-

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*

0011

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: 2018A083
Próc. n.º:

建議書編號: 0170/DPU/2026
Proposta n.º:

位置: 位於澳門美副將大馬路4號
Localização:

規劃條件意見

序	項目	規劃條件	說明
1	用途	社會設施用地	本草案建議。

意見：反對。

2024 年 3 月 4 日發出的規劃條件訂定用途為 H2/C1/C2/TD1，屬多類型土地用途。

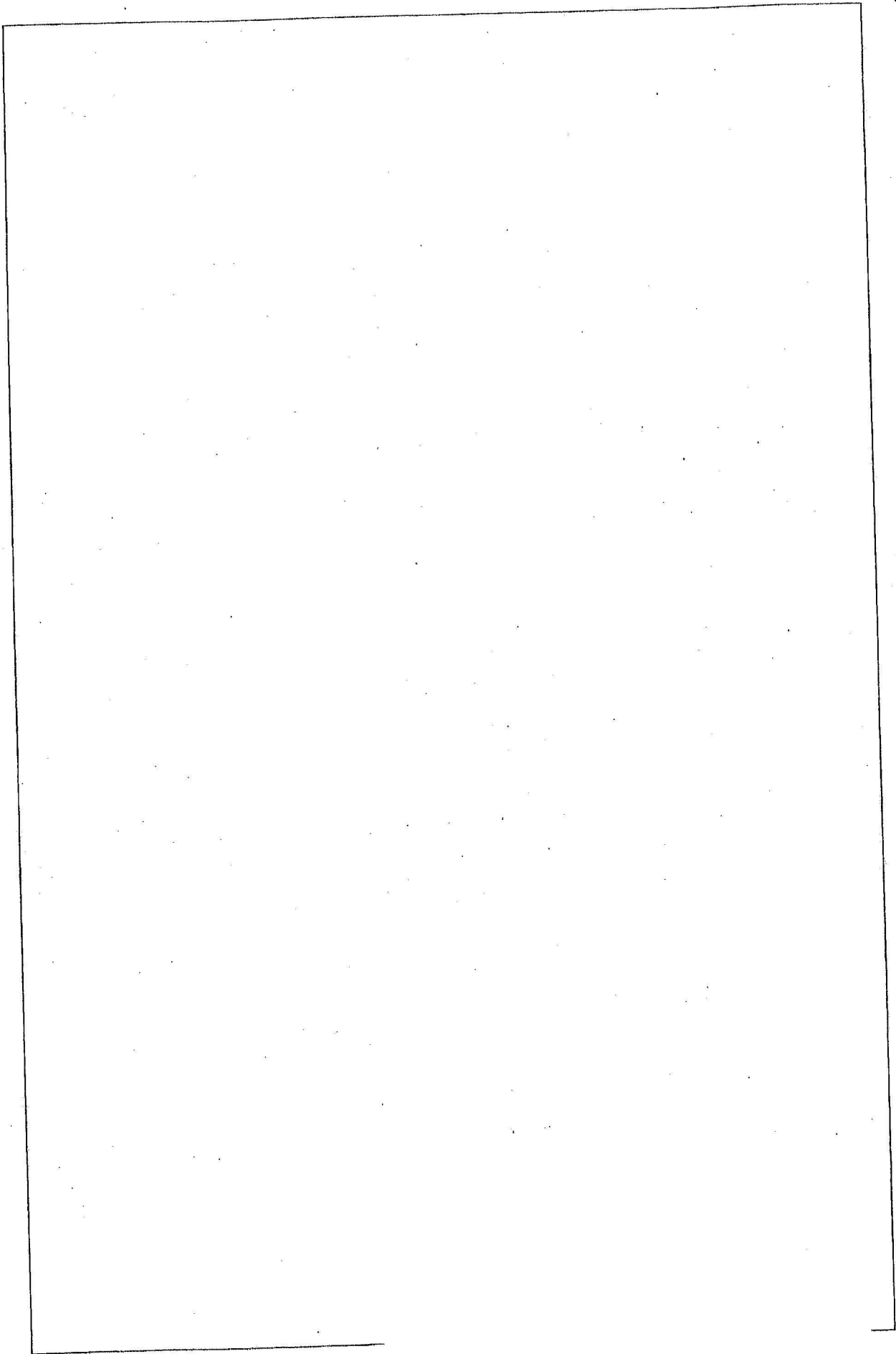
- a) 現更改為單一社會設施用途，業權人所擁有的私家地，將有礙土地最終發展的選擇。
- b) 業權人正備建造老人設施，有特定的對象，但是營運的方式尚未最終確定，假如土地用途在規劃條件不作限定，便能夠靈活地利用土地資源，作為多種營運形式上的備用，例如長者酒店，長者服務式公寓等等。

序	項目	規劃條件	說明
8.1	停車場	用作上落客、貨的位置應設置於地段的範圍內，但有技術理由需另設位置除外。	本草案建議。

意見：反對。

在地段內不宜設置人和貨的停車設施，主要理由有：

- a) 地段面積有限，卻有四個臨街面，只能建 M 級 (20.5 米高)樓宇，人員和貨的規模都不大，出入口有多個選擇；
- b) 車輛進入、停泊、迴轉離開需要最少 8 米 x 8 米的空間，由美副將馬路進入，而沿美副將馬路地段面寬只有 12 米，剩下的空間不足以靈活地組織老人設施的主要出入口及其空間設計，造成一定程度的擁擠，可能存在安全隱患。





11/07/2016

土地工務局
D.S.S.C.U

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

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU

檔案編號: 2018A083
Proc. n.º:建議書編號: 0170/DPU/2026
Proposta n.º:位置: 美副將大馬路4號—澳門
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	同意。
2	樓宇高度 Altura do edifício	建議維持最近一次規劃條件圖中各分區的規定, 完整保留或復原A區建築物, 並維持B區場地開敞空間特色。
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	不適用。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	建議維持最近一次規劃條件圖中各分區的規定, 完整保留或復原A區建築物, 並維持B區場地開敞空間特色。建議前院作半遮擋式的圍牆處理以彰顯年代及其建築藝術價值。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	同意。

土地工務局 DSSCU
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada
☐ DSO ☐ DBM
☒ DPU ☐ DJT
☐ DCG ☐ DAF
☐ DUR ☐ DOI
☐ DGU ☐
負責人員
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	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	鑑於A區建築物有一定年份，修繕時需以修舊如舊原則處理。該建築為本澳僅存、罕有的建築類型。建議適時啟動文物評定。

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.



111460/2026

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

收集意見

2025 SEP -3 A 10:44

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

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2018A083 Proc. n.º:	建議書編號: 0170/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 美副將大馬路4號—澳門 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	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	無意見。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	鑒於本地段用途規劃為具公眾使用性質的社會設施用地，建議結合設施功能、服務規模及實際使用需求，合理訂定停車位配置數量的相關指引。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見。

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCO	☐ DAF
☐ DUR	☐ DDI
☐ DGU	☐ _____
- 3 SEP 2026	
O/A Responsável: C. D. F. (BAO)	



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	無意見。
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.

