

《四》

編製方案責任聲明書

Declaração de Responsabilidade

**Travessa da Assunção Nos. 2A-2M,
Travessa da Assunção Nos. 2-22 e Rua do Almirante Nos. 209-219, Macau,
conforme desenhos e peças escritas por mim subscritas, tendo nele sido,
observadas todas as disposições regulamentares aplicáveis.**

Macau, 10 de Setembro de 2021

《五》

綠豆園7-31號規劃條件圖草案副本及報章報導

區域 ZONA **澳門 Macau** 建議書編號 PROPOSTA N° **0777/DPU/2020** 檔案編號 PROCESSO N° **2009A074**

位 置 LOCALIZAÇÃO **綠豆圍 7-31 號**
Pátio do Mungo n° 7-31

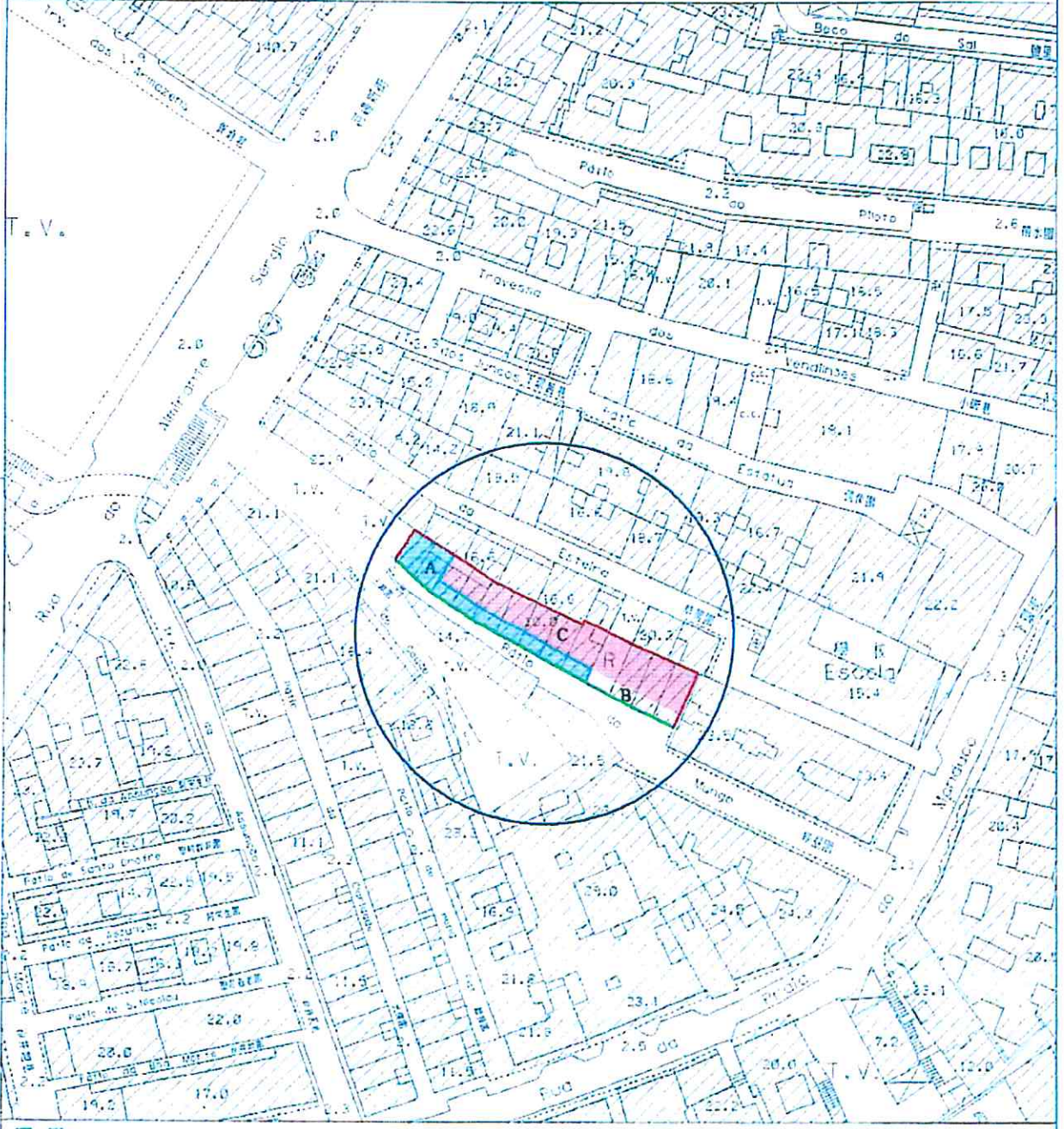
土地工務運輸局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSOPT *J* **14 / 01 / 2021**

土地工務運輸局
DSSOPT
 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
 Lei n.º 12/2013
 Lei n.º 12/2013

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 1/3

草 案
PROJECTO

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
— 將來地界 Limite futuro do terreno



區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N° 0777/DPU/2020 檔案編號 PROCESSO N° 2009A074

位 置 LOCALIZAÇÃO 綠豆圍 7-31 號

Pátio do Mungo n° 7-31

土地工務運輸局副局長
SUBDIRECTOR DA DSSOPT

14 / 01 / 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/3

土地工務運輸局
DSSOPT

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 FORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n° 12/2013

草 案
PROJECTO

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona
sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro

用途：非工業。
Finalidade: Não industrial.




用以計算樓宇高度、垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表：

| 街名 | 樓宇高度 | 垂直佔用空間 | 凸出物 |
|-----|-------------------------|--------|---------------------|
| 綠豆圍 | 4.3 米 (地塊 A 及 B 不適用) | 不允許 | 4.3 米 (地塊 A 不適用) |

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura da via são as seguintes:

| Nome da via | Altura do edifício | A área em ocupação vertical | Saliência |
|----------------|---|-----------------------------|---------------------------------------|
| Pátio do Mungo | 4,3 m (Não se aplica nas parcelas A e B) | Não se admite | 4,3 m (Não se aplica na parcela A) |

樓宇最大許可高度：
Altura máxima permitida do edifício:

-  地塊 A: 建築物須保留立面及屋頂特徵, 不得增加高度。
Parcela A: Edifícios com fachada e características da cobertura a preservarem, sem aumento de cércea.
-  地塊 B: 建築外觀設計須參考地塊 A 之保留立面及屋頂特徵, 不得增加高度。
Parcela B: A concepção do aspecto exterior da construção deve tomar como referência a preservação da fachada e características da cobertura da parcela A, sem aumento de cércea.
-  地塊 C:
 - 12.4 米。
 - 除遵守 76 度角線之外, 最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。Parcela C:
 - 12,4 m.
 - Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.

最大許可地積比率: 無限制。
Índice de utilização do solo máximo permitido: Sem restrições.

最大許可覆蓋率: 無限制。
Índice de ocupação do solo máximo permitido: Sem restrições.

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, 不可安裝於地塊 A 和地塊 B 之範圍內)。
Deverá prever soluções para instalação de aparelhos de ar condicionado por formas 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, não podem ser instalados nas parcelas A e B).

地塊 C 的建築外觀設計須與地塊 A 和地塊 B 相協調。
A concepção do aspecto exterior da construção da parcela C deve estar em harmonia com as parcelas A e B.

在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。
Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC.

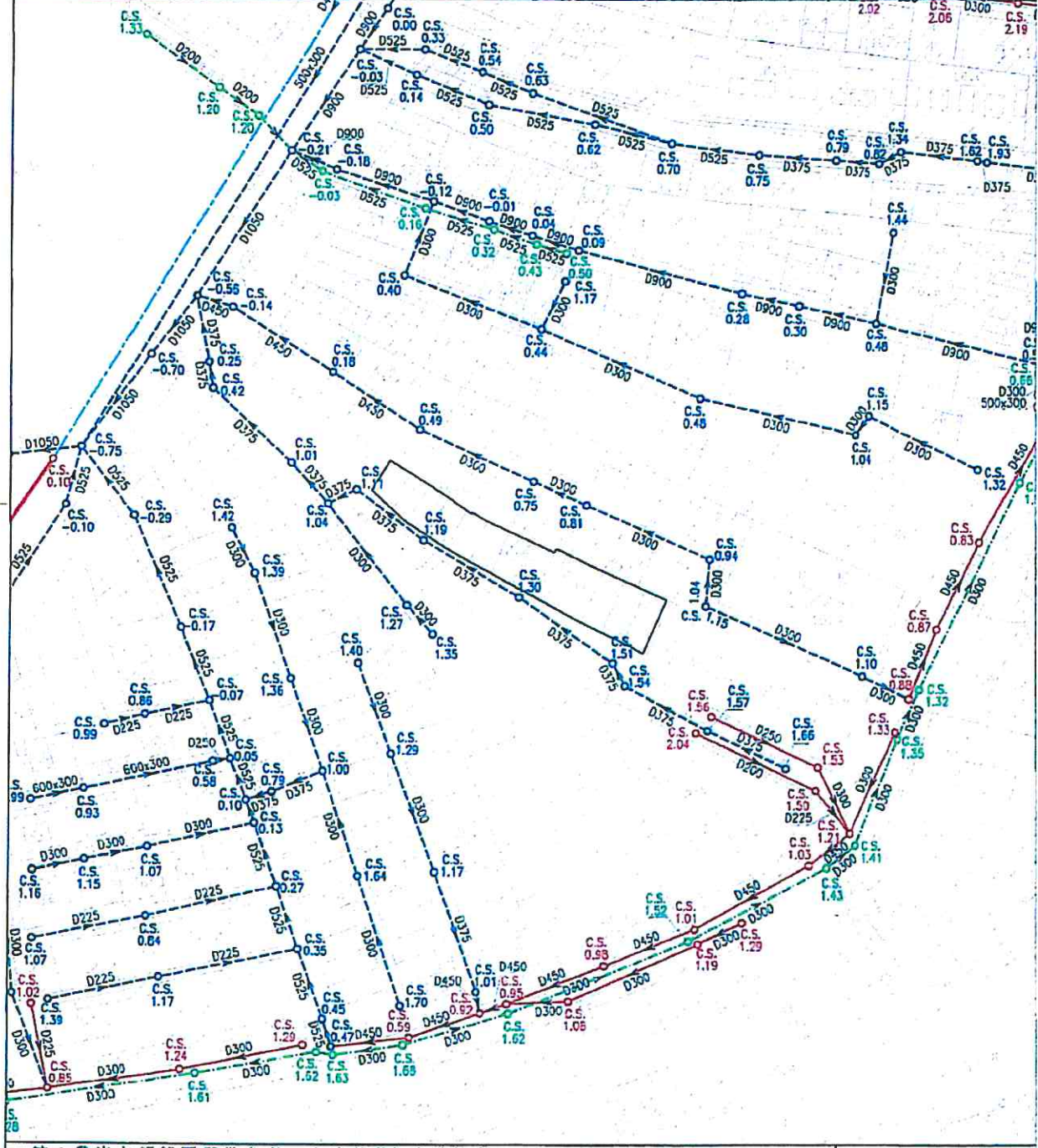
遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規, 包括由土地工務運輸局發出之行政指引。
Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

區域 ZONA 澳門 Macau 建議書編號 PROPOSTA N.º 0777/DPU/2020 檔案編號 PROCESSO N.º 2009A074
 位置 LOCALIZAÇÃO 綠豆圍 7-31 號
 Pátio do Mungo n.º 7-31

土地工務運輸局
 DSSOPT
 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
 12/2013/11/217 Lei n.º 12/2013
 草案 PROJECTO

土地工務運輸局副局長 SUBDIRECTOR DA DSSOPT *Jei* 14 / 01 / 2021

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/3



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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨水溝·箱涵 CALEIRA, BOX CULVERT 家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO 雨水下水道 COLECTOR PLUVIAL | <ul style="list-style-type: none"> 合流下水道 COLECTOR UNITÁRIO 抽升導管 CONDUTA ELEVATÓRIA 放流管 EMISSARIO | <ul style="list-style-type: none"> 雨水放流管 EMISSARIO PLUVIAL 漩渦井 CÁMARA DE VÓRTICE 分流井 CÁMARA DE DESCARREGADOR | <p>比例 Escala: 1 : 1000</p> <ul style="list-style-type: none"> 泵房 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA 沙井 CAIXA DE VISITA 沙井底標高 COTA DA SOLEIRA |
|---|---|---|---|



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

規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020
1/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

14/01/2021

檔案編號 Processo N.º : 2009A074

地段位置：綠豆圍 7-31 號 - 澳門

Localização : Pátio do Mungo nºs 7-31 - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

| 序號 N.º | 項目 Item | 內容 Conteúdo | 附件 Anexo |
|-----------|--|--|---------------------------|
| 1 | 土地性質 Natureza do terreno | 私有土地 (Terreno de propriedade privada) | |
| 2 | 土地面積 Área do terreno | 489 m ² | |
| 3 | 批地合同 Contrato de concessão | 沒有 (Não tem) | |
| 4 | 最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida | 有 (Tem) 編號(N.º) : 2009A074 日期(Data) : 04/05/2016 | 見附圖 Vide anexo |
| 5 | 有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido | 沒有 (Não tem) | |
| 6 | 屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural | 否 (Não) | |
| 7 | 已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente | 有 (Tem) | |
| 8 | 照片 Fotografias | 有 (Tem) | 見附件 A Vide anexo- A |



規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020
 2/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

| 序號 N.º | 項目 Item | 規劃條件 Condições Urbanísticas | 說明 Explicação |
|-----------|---|--|---|
| 1 | 用途 Finalidade | 用途：非工業。 Finalidade : Não industrial. | 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| 2 | 計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício | 用以計算該樓宇高度之街寬為 4.3 米(地塊 A 及 B 不適用)。 Para efeitos de cálculo da altura do edifício, a largura da via é de 4,3m (Não se aplica nas parcelas A e B). | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. |
| 3 | 計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.) | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 4 | 樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício | 1. 地塊 A：建築物須保留立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Parcela A: Edifícios com fachada e características da cobertura a preservarem, sem aumento de cércea. 2. 地塊 B：建築外觀設計須參考地塊 A 之保留立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Parcela B: A concepção do aspecto exterior da construção deve tomar como referência a preservação da fachada e características da cobertura da parcela A, sem aumento de cércea. 3. 地塊 C： -12.4 米。 -除遵守 76 度角線之外，最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。 | 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. |



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

規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020

3/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|---|-------|---|--|--|
| | | | -12,4 m. -Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical. | |
| 5 | ---- | 最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido | 最大許可地積比率：無限制。 Índice de utilização do solo máximo permitido : Sem restrições. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 6 | ---- | 最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido | 最大許可覆蓋率：無限制。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. |
| 7 | ---- | 土地重整 Reformações do terreno | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 8 | ----- | 城市設計指引 Directivas de desenho urbano | | |
| | 8.1 | 垂直佔用空間 A área em ocupação vertical | 不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical. | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 維持最近一次發出之規劃條件圖的規劃條件。 Manutenção dos condicionamentos urbanísticos da última PCU emitida. |
| | 8.2 | 凸出物 Saliência | 用以計算凸出物之街寬：4.3 米(地塊 A 不適用)。 Para efeitos de cálculo das saliências, a largura da via : 4,3m(Não se aplica na parcela A). | 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. |
| | 8.3 | 冷氣機 Aparelhos de ar condicionado | 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，不可安裝於地塊 A 和地塊 B 之範圍內）。 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 | 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. |



規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020

4/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

| | | | | |
|----|-------|--|--|--|
| | | | supramencionados deverão, caso estiverem instalados nas fachadas de edifício, ser cobertos com elementos decorativos, não podem ser instalados nas parcelas A e B). | |
| 9 | ----- | 公共基礎設施 Infra-estruturas públicas | | |
| | 9.1 | 供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem | (見規劃條件圖 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3) | 根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente. |
| 10 | ----- | 公共地役 Servidão pública | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 11 | ----- | 特別負擔 Encargos especiais | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 12 | ---- | 公用設施 Equipamentos de utilização colectiva | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |
| 13 | ----- | 其他 Outros | 地塊 C 的建築外觀設計須與地塊 A 和地塊 B 相協調。 A concepção do aspecto exterior da construção da parcela C deve estar em harmonia com as parcelas A e B. 在工程計劃草案及建築計劃階段須聽取文化局的意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IC. 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. | 參照文化局的意見。 De referência ao parecer da IC. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes. |
| 14 | ----- | 文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural. | 沒有 Não tem | 沒有 Não tem |



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

J

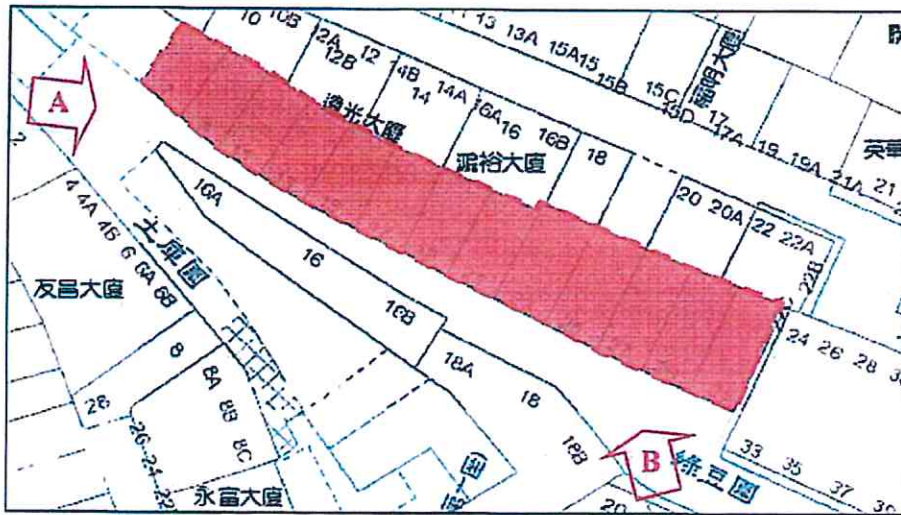
規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020
 5/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(24/07/2020)



u



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

2

規劃條件圖草案說明

0777/PCU/2020
6/6

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

(24/07/2020)



4

(201-208) 208

區域 ZONA **澳門 Macau** 檔案編號 PROCESSO N.º **2009A074**

位 置 LOCALIZAÇÃO **綠豆園 7 至 31 號**

Pátio do Mungo n.ºs 7 - 31

土地工務運輸局
DSSOPT

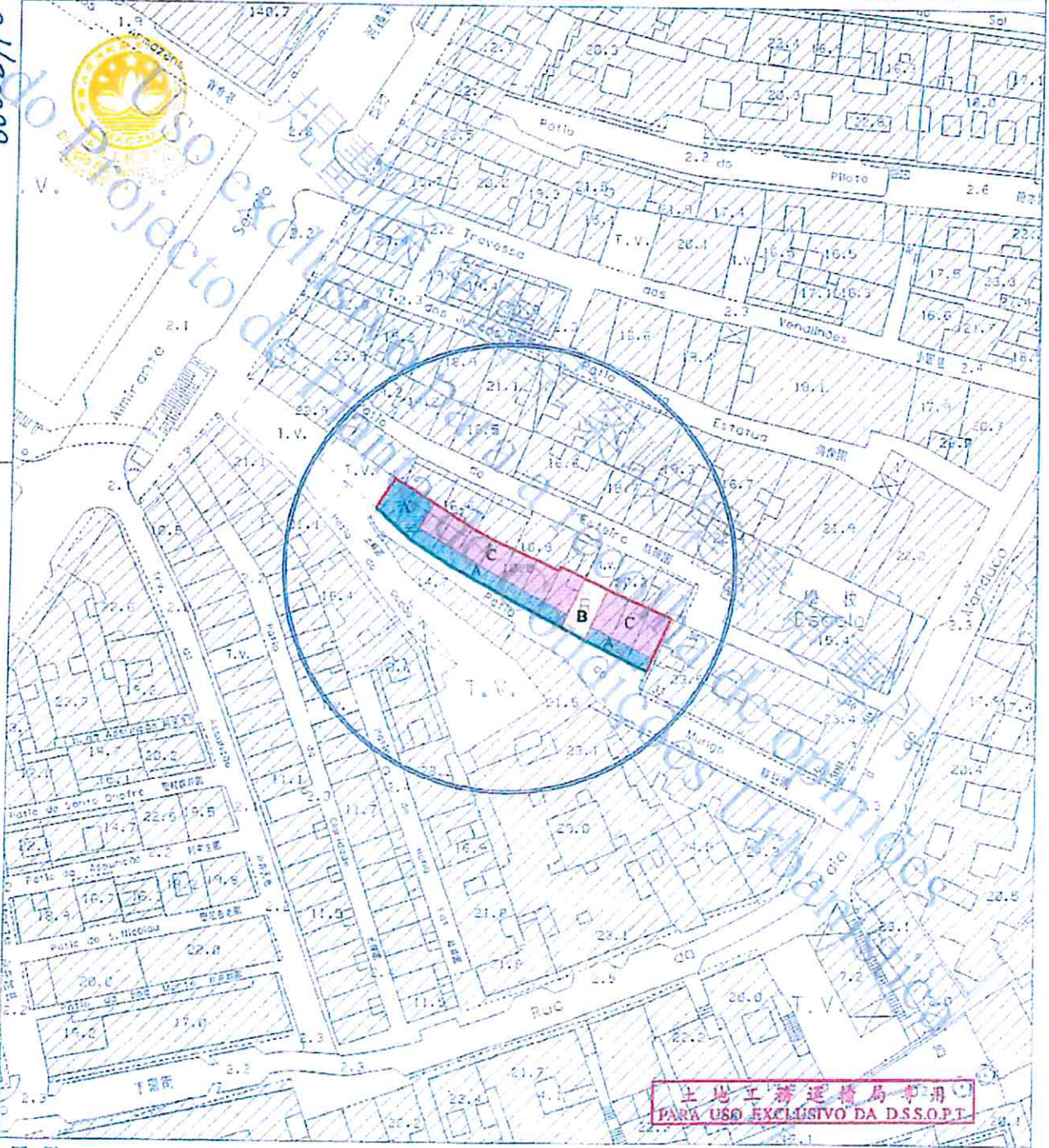
未有詳細規劃地區的規劃條件圖
PLANTA DE CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE
ZONA DO TERRITÓRIO NÃO ABRANGIDA
POR PLANO DE PORMENOR

第 12/2013 號法律
Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局局長 *[Signature]*
DIRECTOR DA DSSOPT - 4 MAY 2016

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



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA DSS.O.P.T.

圖例: LEGENDA:

- 街道準線 Alinhamento
- 將來地界 Limite futuro do terreno



66002/1/6

區域 ZONA 澳門 Macau 檔案編號 PROCESSO N.º 2009A074

位 置 LOCALIZAÇÃO 綠豆圍7至31號

Pátio do Mungo n.ºs 7-31

土地工務運輸局
D S S O P T

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.º12/2013

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT  - 4 MAY 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 2/4

此地段屬於新馬路區都市規劃範圍
Este terreno insere-se na zona sujeita ao Plano da Almeida Ribeiro



用途:非工業
Finalidade: Não industrial.

用以計算樓宇高度·垂直佔用空間和凸出物之街寬見下表:

| 街名 | 樓宇高度 | 垂直佔用空間 | 凸出物 |
|-----|------|--------|------|
| 綠豆圍 | 3.4米 | 不允許 | 3.4米 |

Para efeitos de cálculo da altura do edifício, da área em ocupação vertical e da saliência, a largura da via são as seguintes:

| Nome da via | Altura do edifício | A área em ocupação vertical | Saliência |
|----------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
| Pátio do Mungo | 3,4 m | Não se admite | 3,4 m |

A A地塊:
Parcela A:

- 建築物須保留臨街立面及屋頂·不得增加高度。
Edifício com fachada e cobertura confrontada com a rua a preservar e sem aumento de cêrcea.

B B地塊:
Parcela B:

C C地塊:
Parcela C:

- B·C地塊的樓宇最大許可高度:12.4米。
Altura máxima permitida do edifício da parcela B e C: 12.4m.
- 除遵守76度角線之外·最多只許增建同一垂直面兩層高之縮級樓層。
Para além do cumprimento do plano 76°, admite-se o aumento de dois pisos (no máximo) recuados num só plano vertical.
- 強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂·其傾斜角為22度。
Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa.
- 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。
Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas.
- B地塊之立面可協調隔鄰的建築立面重建。
A reconstrução da fachada da parcela B pode estar em harmonia com a fachada do edifício adjacente.
- C地塊之外觀立面應與須保留的立面協調。
A fachada exterior da parcela C deve estar em harmonia com a fachada a preservar.

土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域 ZONA **澳門 Macau** 檔案編號 PROCESSO N.º **2009A074**

位 置 LOCALIZAÇÃO **綠豆圍 7 至 31 號**

Pátio do Mungo n.ºs 7 - 31

土地工務運輸局
DSSOPT

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

Lei n.º 12/2013
Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT *C. A. i.* - 4/MAY 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 3/4



最大許可地積比率：無限制。
Índice de utilização do solo máximo permitido : Sem restrições .

最大許可覆蓋率：無限制。
Índice de ocupação do solo máximo permitido : Sem restrições .

必須預留位置安裝冷氣機，用以解決冷氣機去水問題（不可安裝於須保留的立面上）。
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 (não podem ser instalados na fachada a preservar) .

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 .

do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas para a recolha de opiniões

規劃條件圖專項收集意見專用

PLANTA de Condições Urbanísticas

土地工務運輸局專用
USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

區域 ZONA 澳門 Macau
 檔案編號 PROCESSO N.º 2009A074
 位置 LOCALIZAÇÃO 綠豆圍 7 至 31 號
 Pátio do Mungo n.º 7 - 31

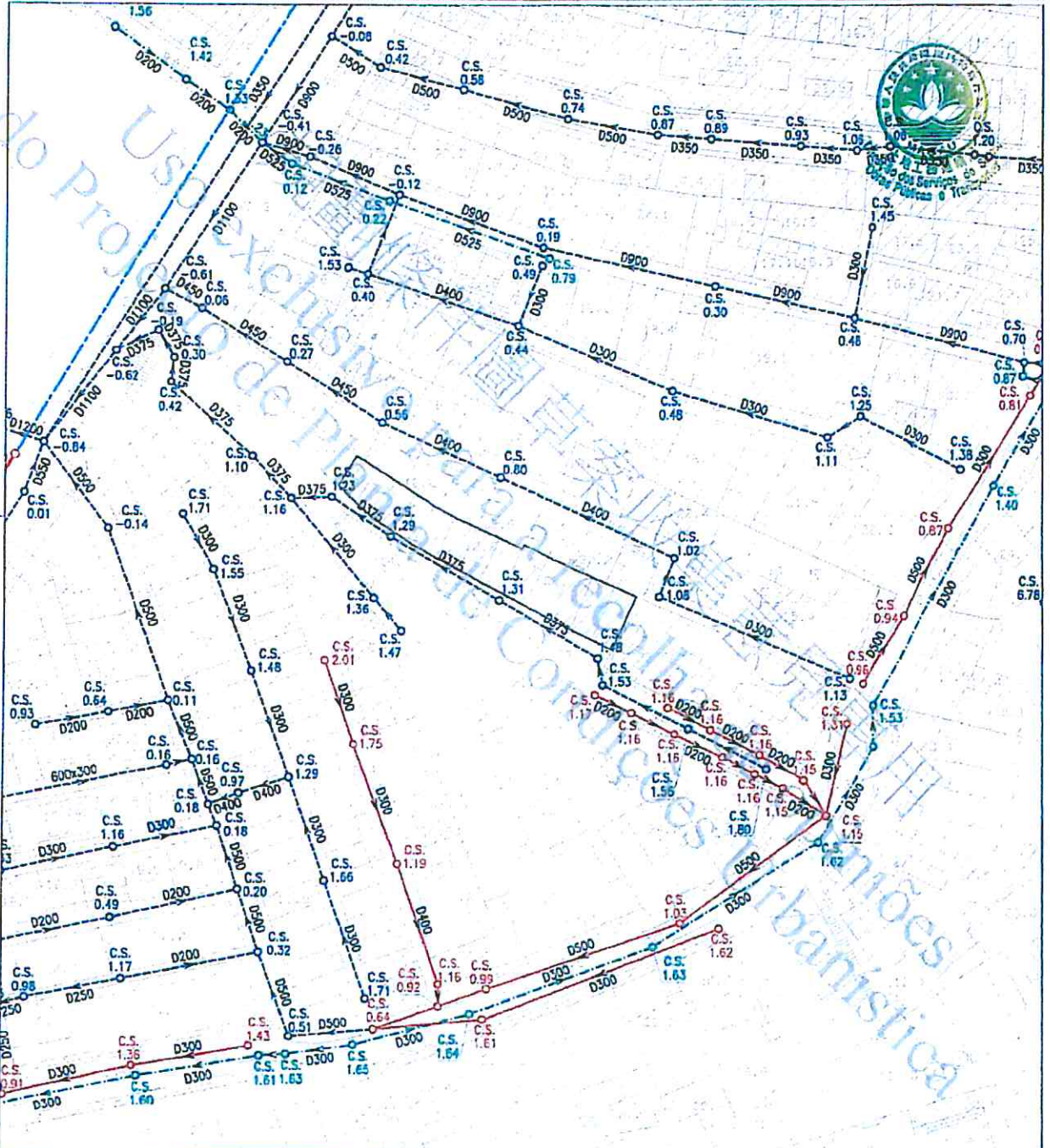
土地工務運輸局
 DSSOPT

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

12/2013/STP
 Lei n.º 12/2013

土地工務運輸局局長 DIRECTOR DA DSSOPT
 - 4/MAY 2016

規劃條件 CONDIÇÕES URBANÍSTICAS 4/4



土地工務運輸局專用
 PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

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 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA |
| | 家庭下水道 COLECTOR DOMÉSTICO | 抽升導管 CONDUTA 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 COÍTA DA SOLEIRA |

增活化彈性 利配合消防

綠豆圍建築僅留屋頂特徵

【本報消息】城規會昨日下午召開會議，討論十七份規劃條件圖草案。有城規委員關注綠豆圍土地規劃草案由以往保留屋頂改為保留屋頂特徵。

文化局副局長梁惠敏解釋，綠豆圍非文物建築且不在緩衝區，但為本澳較完整和規模較大的圍里建築，局方希望保留該群建築物風貌。若規劃圖草案要求保留屋頂，連帶需保留木樑及瓦頂，不利於建設及較難滿足消防條例，因此改為保留屋頂特徵，要求採用瓦鋪砌的坡屋頂，毋須保留木樑，使業權人活化更有彈性。

重檢舊項目將完成批地

【本報消息】地政總署地政司昨日表示，地政總署正重檢舊項目，預計將於下月完成批地。

雀仔園街市場重建

【本報消息】雀仔園街市場重建工程，預計將於下月動工。

綠豆圍建築僅留屋頂特徵



城規會昨討論十七份規劃圖草案

第A02版：澳門

上一版 下一版

澳門虛擬圖

增活化彈性 利配合消防

綠豆圍建築僅留屋頂特徵

【本報消息】城規會昨日下午召開會議，討論十七份規劃條件圖草案。有城規委員關注綠豆圍土地規劃草案由以往保留屋頂改為保留屋頂特徵。

文化局副局長梁惠敏解釋，綠豆圍非文物建築且不在緩衝區，但為本澳較完整和規模較大的圍里建築，局方希望保留該群建築物風貌。若規劃圖草案要求保留屋頂，連帶需保留木樑及瓦頂，不利於建設及較難滿足消防條例，因此改為保留屋頂特徵，要求採用瓦鋪砌的坡屋頂，毋須保留木樑，使業權人活化更有彈性。

協調建築風格

綠豆圍七至三十一號，佔地四百八十九平方米，文化局建議地塊A保留立面及屋頂特徵，地塊B的建築外觀設計亦應參考地塊A立面及屋頂特徵，而非舊草案的保留立面。梁惠敏解釋，地塊B有三棟建築物，經重新檢視後，認為三棟建築物均非原立面，現時的建築風格與整個綠豆圍非統一風格，故建議活化時參考地塊A立面，作一致性協調，並希望提供活化誘因。

另有委員會關注綠豆圍“門樓”保育，梁惠敬認同“門樓”保育價值，但非是次申請地段，倘日後業權人申請入則時，將要求其確保門樓的完整保護。

拓路不留石牆

文化局對沙梨頭口巷五至七號及何林圍十九至二十一號提出的意見亦有改變，二〇一六年草案建議保留石牆，但是次草案則認為毋須保留石牆。梁惠敬解釋，工務局再次諮詢草案時，文化局重新評估，認為保護肌理最重要是體現該區價值及特徵，而石牆不是好大的城市代表價值，倘因拓路原因未必一定要保留。

有委員質當局介紹拓路準則，工務局城規廳長麥遠葵表示，舊城區的街道因歷史原因五花八門，有寬有窄，局方希望理順道路，把街道拓闊至三米以上，有條件的街道則拓闊至四米，一來符合消防條例可起到較高，二來亦可發揮土地價值。街道拓寬計劃已開展許久，有街道在過往二、三十年，已陸續要求申請的建築物剷街，現尚餘一或兩棟建築物，將會持續進行。

私人斜坡難搞

在民國大馬路二十至二十二號草案，涉及穩固後方斜坡。市政署副主席羅志堅反映，除加固斜坡、保障安全外，斜坡及附近地方的維護管理亦相當重要。指位處私人樓宇後方的斜坡，倘遇到排水或積聚垃圾等問題時，公權力往往難以進入，須出動“蜘蛛俠”滑落斜坡處理，行政成本好高。“不應轉嫁納稅人幫私人地段做難以處理的事，如果私人做，開個後門掃除就OK，我哋（市政署）好難好方便做到”。“有住戶向你投訴，到你入去做，又不能得到百分百業主同意，執行部門往往揮斥度不知財高。”建議應明確發展商或業權人對樓宇附近斜坡地方的日常維護管理責任。

有城規委員反映，在向工務局申請批則時，有時行咗幾個則，市政署才要求預留三米通道通往後方斜坡，建議應事先訂好要求，避免重複改則及入則。

A區五地商單

工務局長陳奕霞表示，草案建議樓宇投入使用時，需保障斜坡整治，使住戶有良好居住條件。現存斜坡以國有土地居多，未來涉及斜坡草案需否事先徵詢市政署意見，使申請人毋須跑多次入則，局方願意研究。

城規會昨下午三時在馬交石炮台馬路三十三號五樓會議室舉行，會上並完成討論新城A區北部五幅公屋用地草案，土地面積由一點一萬至一點八萬平方米，限高由海拔九十米至一百一十五米。除公屋用途外，A1地段將建公文停泊調度中心、A2建社會設施、A3建電訊機樓、A4建社會設施及公廁。另外，路環竹灣水上活動中心旁土地將建青年綜合活動營地。

