第12/2013號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第12/2013號法律
城市規劃法
2013年8月12日
2013年8月22日
2013年9月2日

《第11/2003號法律》經立法會於2013年8月12日通過，行政長官崔世安於2013年8月22日簽署並發佈本法律，並於2013年9月2日刊登於《澳門特別行政區公報》。

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章 一般規定

第一條
標的及範圍

一、本法律訂定城市規劃的法律制度。

二、本法律適用於編製、核准、實施、檢討和修改城市規劃。

第二條
定義

為適用本法律的規定，下列各詞的含義為：

（一）“城市規劃”：為落實城市發展的長期政策目標，尤其是經考慮本法律及補充性法規的規定，對空間進行整治並對土地使用和利用以及空間結構作出部署的一系列程序；

（二）“總體規劃”：訂定整個澳門特別行政區的空間整治、土地使用和利用的條件，並對公共基礎設施與公用設施作出合理的綜合部署的城市規劃；

（三）“詳細規劃”：根據總體規劃的規定，就特定地區的土地用途及使用強度、公共基礎設施及公用設施的設置，作出詳細規定的城市規劃；

（四）“規劃條件圖”：由土地工務運輸局發出的文件，尤其載有特定地塊或地段的街道準線、用途及建造條件；

（五）“都市性地區”：在總體規劃中分類為都市性地區，且確認為可進行都市化及建設的地區，當中包括已都市化地區及可都市化地區；

（六）“已都市化地區”：在總體規劃中分類為都市性地區，且已具備公共基礎設施及公用設施，以及已用作興建建築物的地區；

（七）“可都市化地區”：在總體規劃中分類為都市性地區，但仍未都市化的地區；

（八）“不可都市化地區”：在總體規劃中分類為不可都市化地區，因考慮到具自然資源以及具景觀、考古、歷史或文化價值而在一般情況下不可進行都市化的地區，但並不影響可用作興建公共建築物或具公共利益的建築物；

（九）“預防措施”：為避免因在某地區實際存在的狀況被變更而可能妨礙城市規劃的編製或修改而制定的措施。

第三條
城市規劃的目的

城市規劃旨在謀求公共利益，以提高居民生活質素，尤其透過以下方面：

（一）促進城市和諧及可持續發展；

（二）促進保護屬文化遺產的被評定的不動產；

（三）促進改善居住環境；

（四）合理使用和利用土地；

（五）促進保育大自然和維護環境平衡。

第四條
原則

城市規劃須遵循下列原則：

（一）謀求公共利益原則：在編製和實施城市規劃時，須確保倡導及保障公共利益；

（二）平衡利益原則：確保考量在編製和實施城市規劃時所涉及的各種公共利益，以及平衡有關的公共利益與私人利益；

（三）合法性及公正原則：確保遵守一切法定程序，並確保因實施城市規劃而權利受損的私人獲得合理及合時的賠償；

（四）法律安定性原則：確保現行法律法規制度的穩定性及該等制度得以遵守，並尊重有效設立的法律狀況；

（五）可持續發展原則：促進社會經濟、歷史、文化、環境方面的協調及平衡發展，以確保滿足當代社會需要，以及經適當規劃和整治的空間能留傳後代；

（六）切實有效利用土地原則：確保適時合理利用土地，充分使用土地資源；

（七）限制土地重新分類原則：確保僅為澳門特別行政區可持續發展屬必不可缺的情況下，才可例外地將不可都市化地區重新分類為都市性地區；

（八）保護環境原則：促進保護和維護環境、大自然、生態平衡，以及環境的可持續性；

（九）透明和促進公眾參與原則：促進適當推廣與城市規劃相關的資訊，並促進擁有私有土地的物權之人、國有土地承批人及公眾參與編製和修改城市規劃；

（十）公開原則：確保城市規劃公佈於《澳門特別行政區公報》以及尤其透過社會傳媒機構及土地工務運輸局的電子資料庫作公開推廣。

第二章 城市規劃

第五條
城市規劃的種類及等級

一、為適用本法律的規定，城市規劃包括總體規劃及詳細規劃。

二、總體規劃約束並優於詳細規劃。

第六條
總體規劃的目的

就澳門特別行政區的整體範圍，總體規劃尤具下列目的：

（一）根據城市發展策略研究訂定的方針、指引，以及基於澳門特別行政區的自身身份及其在區域上的定位，制訂城市規劃方面的策略性指引；

（二）訂定城市的整體空間結構及其土地使用分區，並對公共基礎設施及公用設施作出合理部署；

（三）制定總體預防和減低發生災害的風險及影響的系統；

（四）遵從規範保護屬文化遺產的被評定的不動產的法例規定，列出保護屬文化遺產的被評定的不動產的指引性原則；

（五）制定舊區重整工作的指引性原則；

（六）制定關於保護和維護環境、大自然、生態平衡、環境可持續性的指引性原則；

（七）訂定土地使用和利用的一般條件；

（八）作為編製詳細規劃的依據。

第七條
總體規劃的文本內容

總體規劃尤其由下列文件組成：

（一）規劃規章，其由一系列具一般及抽象性的法律規範所組成；

（二）經考慮城市結構佈局、土地分類及用途，為呈現整個澳門特別行政區的空間整治而編製的圖；

（三）發展條件圖，其列出對任何特定土地利用方式可構成限制或障礙的現行行政地役權及公用限制。

第八條
總體規劃的技術報告

技術報告為總體規劃的技術說明及補充文件，其內尤須載有以下內容：

（一）城市規劃方面的策略性指引；

（二）總體預防和減低發生災害的風險及影響的系統；

（三）保護和優化環境的指引性原則；

（四）保護屬文化遺產的被評定的不動產的指引性原則。

第九條

詳細規劃的目的

詳細規劃按總體規劃的規定，在所劃定的地區範圍內尤具下列目的：

（一）詳細訂定和規範土地使用和利用的條件，以及公共基礎設施及公用設施的佈局；

（二）訂定建造條件，尤其包括最大許可覆蓋率、地積比率及樓宇最大許可高度，以及城市設計指引；

（三）訂定預防和減低發生災害的風險及影響的措施；

（四）配合文化遺產保護政策，引入維護和弘揚屬文化遺產的被評定的不動產的措施；

（五）配合舊區重整政策，引入推動建築物重建和活化工作的措施，以及土地用途的修改；

（六）配合環境政策，列出環境政策的項目、措施及行動。

第十條
詳細規劃的文本內容

詳細規劃尤其由下列文件組成：

（一）規劃規章，其由一系列具一般及抽象性的法律規範所組成；

（二）經考慮土地的分類及用途，為呈現地區的分區空間結構而編製的圖；

（三）發展條件圖，其列出對任何特定土地利用方式可構成限制或障礙的現行行政地役權及公用限制。

第十一條
詳細規劃的技術報告

技術報告為詳細規劃的技術說明及補充文件，其內尤須載有以下內容：

（一）地區的分區特性、現存的社會經濟條件評估以及規劃方案的技術依據，當中須列出並說明所規劃的地區的客觀條件；

（二）預防和減低發生災害的風險及影響的措施；

（三）保護屬文化遺產的被評定的不動產的措施；

（四）保護和優化環境的措施。

第十二條
約束力

城市規劃約束公共實體及私人。

第十三條
跟進和評估

為確保有效實施城市規劃，土地工務運輸局應為城市規劃設立跟進和技術評估機制。

第十四條
資料庫

一、土地工務運輸局應建立電子資料庫，並維持其運作，藉此發放關於城市規劃及規劃條件圖的重要資訊。

二、公眾可自由及免費查閱資料庫的內容。

第三章 城市規劃委員會

第十五條
設立及構成

一、設立城市規劃委員會（下稱“委員會"），作為政府的諮詢機構，負責在城市規劃的編製、實施、檢討及修改程序中，以及在根據本法律的規定發出規劃條件圖的程序中發表意見。

二、委員會是由公共行政當局的代表、城市規劃及與其相關的其他範疇的專業人士，以及獲社會公認為傑出的人士所構成。

三、委員會內公共行政當局的代表人數須少於委員會委員總人數的一半。

四、在不影響本法律的適用下，委員會的其他職權、組成及運作方式，由補充性行政法規訂定。

第十六條
無私的保障

經作出必要配合後，委員會委員須遵守《行政程序法典》第四十六條和續後數條規定的迴避、自行迴避及聲請迴避制度。

第四章 城市規劃的程序制度

第十七條
編製城市規劃草案

一、編製城市規劃草案由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示決定，當中尤其應載有規劃擬達到的目的。

二、城市規劃草案由土地工務運輸局根據本法律的規定並在與其他公共行政部門協調下編製。

三、涉及“澳門歷史城區”、被評定的不動產或緩衝區的城市規劃草案，須在文化局的參與下，由土地工務運輸局編製。

四、編製城市規劃草案時，須確認和考慮既有或正在編製的規劃及草案，尤其是“澳門歷史城區”的保護及管理計劃和局部計劃，以確保必要的相容性。

第十八條
收集利害關係人的意見及建議

一、在編製詳細規劃草案的程序中，並於其獲核准前，土地工務運輸局須推廣及展示草案，以及收集因實施詳細規劃而可能受損的擁有私有土地的物權之人及國有土地承批人的意見及建議。

二、為適用上款的規定，土地工務運輸局須向利害關係人作出公示通知，為此須刊登通告於《澳門特別行政區公報》、張貼告示於常貼告示處，以及刊登公告於澳門特別行政區的兩份報章上，其中一份為中文報章，另一份為葡文報章。

三、推廣及展示草案和收集第一款所指的利害關係人的意見及建議的期間，不得少於六十日，且須至少提前十五日作出公告。

四、推廣及展示草案不包括依法屬保密的內容。

第十九條
公眾參與

一、土地工務運輸局應設立機制，以推動公眾參與城市規劃草案的編製。

二、在編製城市規劃草案的程序中，並於其獲核准前，土地工務運輸局須開展草案的推廣、展示和公開諮詢的期間，以便向公眾解釋其內容，並聽取公眾的意見及建議。

三、推廣、展示和公開諮詢的期間，與推廣及展示草案和收集擁有私有土地的物權之人及國有土地承批人的意見及建議的期間可同時進行，並適用經作出必要配合後的上條第三款及第四款的規定。

第二十條
報告

完成分析根據第十八條及第十九條的規定所提出的意見及建議後，土地工務運輸局須就該等意見及建議編製和發佈分析報告。

第二十一條
決定

一、根據上條規定的報告的內容，並經聽取委員會的意見，土地工務運輸局須進行以下工作：

（一）修改規劃草案；或

（二）完成編製規劃草案。

二、如對城市規劃草案作出重大修改，土地工務運輸局須開展新一輪的倘有的推廣及展示草案和收集擁有私有土地的物權之人及國有土地承批人的意見及建議的期間，以及推廣、展示和公開諮詢的期間，並適用經作出必要配合後的第十八條至第二十條的規定。

第二十二條
核准

城市規劃由補充性行政法規核准。

第二十三條
檢討

一、城市規劃僅可依本法律的規定進行檢討。

二、如出現下列情況，必須檢討總體規劃：

（一）自下列日期起計五年後：

（1）規劃的生效之日；

（2）經檢討後修改規劃，自規劃修改的生效之日起計；

（3）經檢討後決定不修改規劃時，自該次規劃檢討開始之日起計；

（二）因實施大型公共建設項目而對土地用途或整體規劃佈局造成重大影響。

三、詳細規劃可自下列日期起計五年後進行檢討：

（一）規劃的生效之日；

（二）經檢討後修改規劃，自規劃修改的生效之日起計；

（三）經檢討後決定不修改規劃時，自該次規劃檢討開始之日起計。

四、在下列情況下，必須檢討詳細規劃：

（一）因修改總體規劃而導致其檢討；

（二）因實施大型公共建設項目而對土地用途或規劃區的佈局造成重大影響。

五、基於謀求重大公共利益，尤其指為預防和減低發生災害的風險及影響，應儘快檢討城市規劃，但不影響第二款至第四款的規定的適用。

第二十四條
修改

一、城市規劃僅可根據本法律的規定，經檢討後或藉簡易程序制度修改。

二、為確保規劃的相容性，如修改總體規劃，須檢討相應的詳細規劃。

三、城市規劃的修改適用經作出必要配合後的第十七條至第二十二條的規定。

第二十五條
受簡易程序制度約束的修改

一、城市規劃的下列修改須受簡易程序制度約束：

（一）為預防和減低發生災害的風險及影響而作的修改，且檢討規劃不符合修改規劃的迫切性；

（二）基於法律或行政法規生效而須作的修改；

（三）基於須實施“澳門歷史城區”的保護及管理計劃和局部計劃，或基於訂定或修改緩衝區內的建築條件而須作的修改；

（四）對現行規劃作出純屬技術性調整的修改，尤其指更正規章性規定或圖則的錯漏。

二、簡易程序制度不適用第十八條至第二十一條的規定。

第二十六條
中止

一、在特殊情況下，並基於謀求重大公共利益，可全部或部分中止城市規劃，尤其出現下列情況時：

（一）發生戰爭、恐怖襲擊、災害、重大疫症或其他不可抗力的情況；

（二）為預防和減低發生災害的風險及影響。

二、中止城市規劃和取消中止，由補充性行政法規核准，當中尤其應載有以下內容：

（一）中止的理由；

（二）中止產生的效果，尤其指與發給准照有關的效果；

（三）預計中止的期間。

第二十七條
程序規定

編製、檢討、修改和中止城市規劃的其他程序規定，尤其與公共行政部門的職權及程序期限有關的規定，由補充性行政法規訂定。

第五章 土地使用和利用條件

第二十八條
土地使用和利用

一、土地的使用和利用條件，須遵守本法律所定的一般原則及規定。

二、土地的使用和利用條件，須根據土地的分類及用途在城市規劃內訂定。

第二十九條
土地分類

一、在城市規劃中，土地分類主要劃分為都市性地區及不可都市化地區。

二、都市性地區細分為已都市化地區及可都市化地區。

三、土地分類為都市性地區，目的為符合土地及其他自然資源的經濟效益，確保土地的可持續性、價值及充分利用，並以土地的需求及其適量及適度為依據，落實城市發展策略。

四、土地分類為不可都市化地區，目的為保護屬稀缺且不可再生的自然資源的土地，並維護處於受保護、保存或具價值狀況，故不宜進行都市化或建設的自然資源及景觀、考古、歷史或文化價值。

第三十條

把不可都市化地區重新分類為都市性地區

一、把不可都市化地區重新分類為都市性地區具例外性質，並須證實為基於人口動態、社會經濟發展所需，以及應具適當理據下方可進行，以保護自然資源及景觀、考古、歷史或文化價值。

二、把不可都市化地區重新分類為都市性地區，是透過經檢討後修改總體規劃而落實。

第三十一條
土地用途

一、在城市規劃中，土地用途是指根據土地的主要使用目的，並藉不同的土地使用類別或次類別而訂定。

二、土地使用類別的主要使用目的，在經考慮城市現況及預見有關土地使用有利落實城市發展策略，由總體規劃按土地使用功能的優先性而訂定。

三、訂定不同土地使用類別的主要使用目的時，尤須考慮土地使用的兼容性和適當性，以及注意土地使用的性質在特定地區的優先性。

第三十二條
土地使用類別

一、土地用途的訂定，尤其透過以下土地使用類別而作出：

（一）居住區；

（二）商業區；

（三）工業區；

（四）旅遊娛樂區；

（五）公用設施區；

（六）生態保護區；

（七）綠地或公共開放空間區；

（八）公共基礎設施區。

二、經考慮上條的規定，將土地使用類別細分為符合城市發展策略的次類別，並由補充性行政法規訂定。

三、訂定土地使用的次類別，在於透過將某類別的土地用途細分為兩個或以上次種類，以詳細訂定土地的使用，且該訂定尤須考慮所進行的經濟活動的性質、城市發展的特定社會經濟需求、土地的特定使用、規劃參數及固有特性。

第六章 預防措施

第三十三條
制定預防措施

一、僅在預見或恐防可能發生的變更對社會造成的損害大於採取預防措施所造成的損害，且在列明有關依據的情況下，方可在已決定編製、檢討或修改城市規劃的地區制定預防措施，以避免因在該地區實際存在的狀況被變更而可能妨礙有關城市規劃的編製或修改。

二、預防措施可包括：

（一）暫時中止規劃條件圖的發出程序；

（二）暫時中止根據八月二十一日第79/85/M號法令核准的《都市建築總章程》的規定發給工程准照的程序；

（三）禁止、限制尤其下列作業，或規定有關作業須遵守具約束力的意見書的指示：

（1）建築物的土木建築、擴建、更改或重建工程，但僅須進行預先通知程序的工程除外；

（2）現有建築物的拆卸工程；

（3）土地重整的作業。

三、預防措施僅限於為達到目的所必需的舉措，且該等舉措應符合相關規劃的目標。

四、預防措施不適用於其生效前已獲有效批准的作業，但當該等作業對相關規劃的實施造成嚴重及不可逆轉的障礙時則除外。

五、經土地工務運輸局建議，預防措施由補充性行政法規制定。

第三十四條
理由說明

一、制定預防措施時，應論證其必要性，並闡明其制定在技術、社會經濟、歷史、文化、環境等方面的利弊。

二、制定預防措施的補充性行政法規尤其應列明以下內容：

（一）未來規劃中的哪些規定的實施會因不制定預防措施而受到阻礙；

（二）屬根據上條第二款（三）項所指須遵守具約束力的意見書的情況時應徵詢的機構。

第三十五條
時間上的適用範圍

一、制定預防措施的補充性行政法規內須訂定有關措施的有效期，且該有效期不得超過一年；如有需要，僅可按相同期間延長有效期一次。

二、預防措施在下列情況下終止生效：

（一）預防措施被廢止；

（二）有效期屆滿；

（三）推動制定預防措施的城市規劃生效；

（四）對保障已認定的公共利益的特殊情況失去意義。

三、在編製、檢討或修改城市規劃的程序中，如認為再無必要維持有關預防措施，應將其全部或部分廢止。

四、預防措施的延長，須遵守首次制定預防措施時所適用的規定。

第三十六條
對預防措施提出爭議

一、對預防措施提出爭議，旨在宣告其違法。

二、對預防措施提出爭議，適用《行政訴訟法典》中關於對規範提出之爭議的規定。

第七章 不動產及所涉及的權利的徵收

第三十七條
公用徵收

一、經試盡以私法途徑取得的可能後，政府方可基於公用理由，徵收實施城市規劃所需的不動產及所涉及的權利。

二、為適用上款的規定，尤可徵收開通、擴闊又或調整街道、廣場、公園或其他公共地

方所需的相鄰土地。

三、因徵收而作出的賠償應相當於該財產在徵收時的實際價值，可自由兌換，及不得無故遲延支付。

第三十八條
補充法例

八月十七日第12/92/M號法律及十月二十日第43/97/M號法令經作出必要配合後，適用於徵收，但不影響上條第三款的適用。

第八章 非有效制度

第三十九條
一般原則

一、詳細規劃的規定的有效條件，為該規劃的規定須與總體規劃的規定相容。

二、行政行為的有效條件，為該等行為須符合適用的城市規劃及所制定的預防措施。

第四十條
無效

一、詳細規劃公佈時，如該規劃的規定違反總體規劃的規定，則該詳細規劃的規定屬無效。

二、違反本法律規定而編製或修改的城市規劃屬無效。

三、根據本法律的規定屬違法的城市規劃，只可在該城市規劃生效之日起計三年內，由政府宣告無效或由利害關係人提出司法上的爭議。

第四十一條
無效宣告

一、城市規劃的無效或當中某些規定無效，由行政當局透過補充性行政法規作出宣告。

二、無效宣告自規劃生效之日起產生效力，以及屬有關情況時，令其所廢止的規範恢復生效。

三、宣告城市規劃或當中某些規定無效，不影響根據有關規劃而作出的行政行為的效力，但另有明確規定者除外。

四、若宣告城市規劃或當中某些規定無效影響到根據有關規劃而作出的行政行為的效力時，因無效宣告而受損的擁有私有土地的物權之人及屬有償批給的國有土地承批人有權就證實受到的損害獲得賠償；而賠償金額的訂定，適用經作出必要配合後的第五十四條第一款、第四款及第五款，以及第五十七條的規定。

五、損害賠償權自作出無效宣告的補充性行政法規生效之日起經過三年時效完成。

第四十二條
對城市規劃的規範提出爭議

一、對城市規劃的規範提出爭議，旨在宣告其違法。

二、對城市規劃的規範提出爭議，適用經作出必要配合後的上條第四款及第五款，以及適用《行政訴訟法典》中關於對規範提出之爭議的規定。

第四十三條
行政行為的無效

一、除《行政程序法典》第一百二十二條所規定的無效行為外，下列行政行為亦屬無效：

（一）違反城市規劃的規定而作出的行政行為；

（二）不遵守預防措施所定的禁止、限制或具約束力的意見書的指示而對工程准照申請作出決定的行政行為。

二、主張行政行為無效是根據《行政程序法典》的規定而作出。

三、宣告第一款（一）及（二）項所規定的行政行為無效的可能性，自作出有關行為之日起計滿三年失效。

第九章 處罰制度

第四十四條
行政違法行為

一、違反本法律的規定構成行政違法行為，並科處下列罰款，且不影響其他法定處罰：

（一）屬違反城市規劃的規定而進行工程、使用建築物或利用土地的情況，如屬自然人，科澳門幣二萬五千元至七十五萬元罰款；如屬法人，科澳門幣五萬元至一百五十萬元罰款；

（二）屬違反預防措施所定的禁止或限制的情況，如屬自然人，科澳門幣二萬五千元至五十萬元罰款；如屬法人，科澳門幣五萬元至一百萬元罰款；

（三）屬違反預防措施所定的須遵守具約束力意見書的指示的情況，如屬自然人，科澳門幣二萬五千元至四十萬元罰款；如屬法人，科澳門幣五萬元至七十五萬元罰款。

二、罰款金額尤其應按違法行為的嚴重程度以及所引致的損害、違法者的過錯及其經濟能力釐訂。

第四十五條
累犯

一、為適用本法律的規定，在行政處罰決定轉為不可申訴後兩年內實施相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。

第四十六條
職權

一、土地工務運輸局具職權就本法律規定的行政違法行為科處罰款提起程序和組成卷宗。

二、土地工務運輸局局長具職權就行政違法行為科處罰款。

三、對土地工務運輸局局長科處本法律規定的罰款之行為，可向運輸工務司司長提起必要訴願。

第四十七條
法人的責任

一、法人，即使其屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，均須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所規定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的個人責任。

第四十八條
繳納罰款的責任

一、違法者為法人時，其行政管理機關成員或以其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳納與該法人負連帶責任。

二、如對無法律人格的社團科處罰款，則該罰款以該社團的共同財產支付；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或成員的財產以連帶責任方式支付。

第四十九條

處罰程序

一、一旦發現作出行政違法行為，土地工務運輸局須組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期間，以便違法者提出辯護。

三、罰款須在作出處罰決定通知之日起計十五日內繳納。

第五十條
通知方式

一、在行政違法行為的處罰程序中，通知須向本人作出，或以郵寄、公示方式作出。

二、向本人作出通知時，獲授權的土地工務運輸局工作人員須將通知文本直接交予應被通知人，並由其在證明上簽署。

三、如應被通知人拒絕接收通知書或簽署證明，土地工務運輸局工作人員須在證明上註明此情況，並在有關地點張貼通知文本，通知即視為完成。

四、以郵寄方式作出通知時，有關通知須以單掛號信寄往下列地址，並推定應被通知人於信件掛號日之後第三日接獲通知，如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：

（一）應被通知人曾在處罰程序中指定的通訊地址或住址；

（二）身份證明局的檔案所載的最近期居所，如應被通知人為澳門特別行政區居民；

（三）身份證明局或商業及動產登記局的檔案所載的最近期住所，如應被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區。

五、如應被通知人的地址在外地，則上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方起計。

六、僅在經證明因可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知人在推定接獲通知的日期後才接獲通知的情況下，方可由應被通知人推翻第四款所指的推定。

七、如無法採用上述的任何通知方式，或不知悉應被通知的利害關係人的身份，土地工務運輸局則須作出公示通知，為此須張貼告示於常貼告示處，並刊登公告於澳門特別行政區的兩份報章上，其中一份為中文報章，另一份為葡文報章，完成後通知即視為完成。

第五十一條
禁制和拆卸

一、土地工務運輸局須在下列情況下命令禁制、拆卸有關工程，以及當有需要時，命令將土地恢復至其在施工前的條件狀況，且不影響罰款的科處：

（一）當有關工程抵觸城市規劃的規定，且有關工程正以下列情況進行或完成：

（1）無依法須具備的工程准照；

（2）不符合發出的工程准照及獲核准的工程計劃；

（3）按照工程准照進行，但該准照的發出違反其發出時有效的城市規劃的規定；

（二）不遵守預防措施所定的禁止、限制或具約束力的意見書的指示。

二、拆卸工程或將土地恢復至其在施工前的條件狀況的費用由有關的工程所有人負責支付，但屬根據上款（一）項（3）分項或因城市規劃或其修改生效使准照失效而需拆卸工程或將土地的條件狀況恢復的情況除外；屬該等情況，由行政當局負責支付。

三、繼續進行已按第一款規定予以禁制的工程，構成加重違令罪，並根據《刑法典》第三百一十二條第二款的規定進行處罰。

四、與本條規定無抵觸的一切事宜，適用經作出必要配合後的八月二十一日第79/85/M號法令核准的《都市建築總章程》的規定中關於禁制和拆卸工程的規定。

第十章 對私人的保障

第一節 對私人的一般保障

第五十二條
一般保障

擁有權利或受法律保護的利益的人，因實施城市規劃或制定預防措施而受損時，享有私人的一般保障，尤其下列權利：

（一）《行政訴訟法典》規定的提起司法申訴的權利；

（二）《行政訴訟法典》規定的民眾訴訟權；

（三）第9/1999號法律規定的向檢察院提出投訴的權利；

（四）經第4/2012號法律修改的第10/2000號法律規定的向廉政公署提出投訴的權利。

第二節 特別保障

第五十三條
首次實施或修改城市規劃導致的賠償

一、如出現下列情況，因首次實施或修改城市規劃而受損的擁有私有土地的物權之人有權就證實受到的損害獲得賠償：

（一）使該規劃或規劃修改生效前已發出的，由其持有之屬建築物建築或擴建工程的有效整體工程准照失效；

（二）使該規劃或規劃修改生效前已獲核准，並已獲發屬建築物建築或擴建工程的有效整體工程准照的工程計劃的城市規劃條件出現重大變更。

二、損害賠償權自該城市規劃或規劃修改生效之日起經過三年時效完成。

第五十四條
賠償金額的訂定

一、首次實施或修改城市規劃導致的賠償金額可藉下列方式訂定：

（一）政府與上條第一款所指的利害關係人協議；

（二）司法裁判。

二、訂定賠償金額時，尤其須考慮由下列情況所造成的損害：

（一）降低准照原先設定的土地可建造性；

（二）減少或改變准照原先設定的土地用途；

（三）因出現上述兩項所規定的情況而導致所支出的費用失去用處。

三、在不影響上款的適用下，賠償金額的訂定，仍適用經作出必要配合後的十月二十日第43/97/M號法令第二編中與土地價值的計算及樓宇或建築物價值的確定有關的規定。

四、在政府與上條第一款所指的利害關係人協議訂定賠償金額時，須考慮為訂定賠償金額而設立的評估委員會所建議的金額，而該評估委員會是由土地工務運輸局及其他公共行政部門的代表所組成。

五、在計算賠償金額的程序中，評估委員會須聽取利害關係人的意見，並可參考由政府聘請的獨立專家所作的評估。

第五十五條
修訂國有土地批給合同、捨棄批給及賠償

一、當城市規劃的實施抵觸已批給的國有土地的批給用途或其利用、重新利用時，承批

人有權根據《土地法》的規定申請修訂批給合同、捨棄批給，或屬有償批給時，申請移轉批給所衍生的狀況。

二、在不影響上款的適用下，屬有償批給時，因首次實施或修改城市規劃而受損的國有土地承批人，有權根據《土地法》的規定，就證實受到的損害獲得賠償；而權利時效和賠償金額的訂定，適用經作出必要配合後的第五十三條第二款及上條的規定。

第五十六條
制定預防措施導致的賠償

一、因制定預防措施而受損的擁有私有土地的物權之人及屬有償批給的國有土地承批人有權就證實受到的損害獲得賠償；而賠償金額的訂定，適用經作出必要配合後的第五十四條第一款、第四款及第五款的規定。

二、損害賠償權自制定預防措施的補充性行政法規生效之日起經過三年時效完成。

第五十七條
訂定賠償金額的程序

適用於訂定第五十三條至五十六條的賠償金額的其他程序規定，由補充性行政法規訂定。

第十一章 最後及過渡規定

第一節 未有詳細規劃地區的規劃條件圖

第五十八條
發出

一、本法律生效後，只要有關的地塊或地段位於仍未有詳細規劃的地區，土地工務運輸局將根據本法律規定發出規劃條件圖，以取代規範於八月二十一日第79/85/M號法令核准的《都市建築總章程》的正式街道準線圖。

二、用作組成建築物的建築或擴建工程計劃的附同文件的規劃條件圖，是應利害關係人

的申請而發出；而用作組成國有土地批給程序的附同文件的規劃條件圖，則由土地工務運輸局依職權而發出。

三、如建築物的建築或擴建工程可能對文化遺產保護、生態環境保護或道路整治有所影響，土地工務運輸局應要求在相關範疇具職責的公共行政部門發表意見。

四、發出規劃條件圖前應先就其內容聽取委員會的意見，但屬下列任一情況，運輸工務司司長可決定免除聽取委員會的意見：

（一）文化局已根據上款的規定就規劃條件圖的發出發表意見；

（二）規劃條件圖用於根據八月二十一日第79/85/M號法令核准的《都市建築總章程》的規定進行P級（低）或M級（中）樓宇的建築或擴建工程；

（三）屬新發出的規劃條件圖且沒有更改之前發出的內容。

第五十九條
內容

規劃條件圖尤須載有下列內容：

（一）由土地工務運輸局定出地塊或地段正面與進入該地塊或地段的道路或公共街道之間的界限線；

（二）有關地塊或地段的用途；

（三）建造條件，尤其包括最大許可覆蓋率、地積比率及樓宇最大許可高度，以及城市設計指引；

（四）顯示地塊或地段周邊地區的公共基礎設施；

（五）倘有的由未來地塊或地段承批人承擔的特別負擔。

第六十條
有效期

規劃條件圖的有效期為兩年，自其發出之日起計。

第六十一條
修改和廢止

出現下列情況時，方可修改或廢止規劃條件圖：

（一）規劃條件圖抵觸新生效的城市規劃；

（二）基於須實施“澳門歷史城區”的保護及管理計劃和局部計劃，或基於訂定或修改緩衝區內的建築條件而須修改或廢止規劃條件圖；

（三）基於重大公共利益的原因，尤其發生戰爭、恐怖襲擊、災害、重大疫症或其他不可抗力的情況；

（四）基於法律或行政法規的生效而須修改或廢止規劃條件圖；

（五）對現行規劃條件圖作出純屬技術性調整的修改，尤其更正錯漏。

第六十二條
失效

出現下列情況時，規劃條件圖失效：

（一）有效期屆滿；

（二）已發出有關建築物的建築或擴建工程的整體工程准照。

第六十三條
程序規定

規劃條件圖的發出、修改及廢止的其他程序規定，尤其與公共行政部門職權及程序期間有關的規定，由補充性行政法規訂定。

第二節 其他最後及過渡規定

第六十四條
過渡規定

一、在本法律生效時，與城市規劃相關的法規繼續有效，直至被廢止為止。

二、在總體規劃及詳細規劃生效前，土地工務運輸局以及其他公共行政部門繼續沿用現存的城市規劃及城市規劃研究的指引及原則。

三、本法律生效前根據八月二十一日第79/85/M號法令核准的《都市建築總章程》的規定所發出的正式街道準線圖，繼續有效並由該法規所規範。

第六十五條
補充法律

對本法律未特別規定的事宜，按事宜的性質補充適用《刑法典》、《民法典》、《行政程序法典》、《行政訴訟法典》、《土地法》、《都市建築總章程》、《行政上之違法行為之一般制度及程序》及《澳門特別行政區行政當局、公法人、其據位人及行政人員因公法管理行為承擔非合同民事責任之制度》的規定。

第六十六條
已有詳細規劃地區的規劃條件圖的適用制度

對已有詳細規劃地區的地塊或地段發出的規劃條件圖的適用制度將由規範都市建築的法律制度所訂定。

第六十七條
補充法規

執行本法律所需的補充法規，由行政長官核准。

第六十八條
生效

一、本法律自二零一四年三月一日起生效。

二、上款的規定不適用於第十五條第四款以及上條，該等條文自本法律公佈翌日起生效。

二零一三年八月十二日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一三年八月二十二日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

本作品來自澳門法律，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse