

قانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢م

بشأن البناء

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

- بعد الاطلاع على دستور الجمهورية اليمنية

- وبعد موافقة مجلس النواب

﴿ أصدرنا القانون الآتي نصه ﴾

الباب الأول

التسمية والتعريف

مادة (١): يسمى هذا القانون " قانون البناء " .

مادة (٢): لأغراض تطبيق هذا القانون يكون للألفاظ والعبارات الواردة أدناه المعاني المبينة أمام كل منها ما لم ينص على خلاف ذلك :

- الوزارة : وزارة الأشغال العامة والتطوير الحضري .
- الوزير : وزير الأشغال العامة والتطوير الحضري .
- المكتب : مكتب الوزارة في الوحدة الادارية (أمانة العاصمة أو محافظة أو مديرية أو مدينة أو منطقة)
- المهندس : أي مهندس معماري أو إنشائي معتمد من الجهة المختصة يقوم بإعداد التصاميم أو يعهد إليه بالإشراف على أعمال البناء .
- الترخيص : الوثيقة الصادرة من المكتب المختص على النموذج المعتمد ويتم بموجبها تنفيذ الأعمال المحددة فيها.
- أعمال البناء : كافة أعمال وأنشطة البناء بما في ذلك إعادة البناء والتعديل والإضافة والترميم والصيانة الجوهريّة.
- لجنة التظلمات : اللجنة المشكلة برئاسة أمين العاصمة أو المحافظ للبت في تظلمات ذوي الشأن من قرارات وإجراءات المكتب المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية المنفذة له .
- المرخص له : الشخص أو الجهة الصادر باسمها الترخيص .
- المبنى : كل بناء يشيد بمواد ثابتة سواء كان قائماً بالفعل أو مازال تحت الإنشاء ويشمل ذلك الأساسات والجدران والسقوف والشرفات والمباني الجاهزة.
- المبنى المؤقت : كل بناء يقام بقصد استخدامه لفترة مؤقتة لحين الانتهاء من أعمال البناء المرخص بها أو الاستعمال المؤقت المسموح به .
- المبنى المكمل : كل جزء من مبنى رئيسي سواء كان ملتصقاً به أو خارجاً عنه ويستغل في وضع الأجهزة والمعدات والآلات الخاصة بالمبنى كخزانات المياه وأجهزة التكييف وغيرها.
- ارتفاع المبنى : المسافة الرأسية للمبنى مقاساً من منسوب محور الطريق أمام منتصف واجهة المبنى وحتى أعلى نقطة فيه.
- ارتفاع الغرفة : المسافة العمودية محسوبة من صافي وسط أرضية الغرفة حتى صافي منسوب باطن السقف .
- نوع استعمال الأرض : الاستعمال المحدد للأرض بحسب تصنيف الأراضي في المخططات التفصيلية الصادرة من الوزارة .

النسبة مابين جملة مسطحات جميع أدوار المبنى ومساحة قطعة الأرض المقام عليها البناء.	الكثافة البنائية :
نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء إلى المساحة الإجمالية للأرض .	النسبة المئوية للبناء :
النسبة المئوية للمساحة المسقوفة لكل الطوابق إلى المساحة الإجمالية للأرض .	نسبة المساحة الطابقية:
مساحة جميع الطوابق المسقوفة للمبنى ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات المغطاة .	المساحة الطابقية:
الخط الذي يبين الطريق ويفصل بين الأماك الخاصة والمنافع والخدمات العامة.	خط التنظيم:
الخط الذي يحدد عرض الطريق (الشارع) من الجانبين بما في ذلك الأرصفة.	حد الطريق (الشارع) :
الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .	محور الطريق(الشارع) :
الرجوع بالمبنى أفقياً عن خط التنظيم بمسافة محددة .	الارتداد الأفقي :
الرجوع بطبقات المبنى أو أدواره التي تأتي زيادة عن الارتفاع المسموح به وذلك طبقاً لشروط الحدود الرأسية للمبنى.	الارتداد الرأسي :
أي جزء من المبنى يبرز من سطح الواجهات ويمكن استغلاله كشرفات أو برندات.	البروز :
أي جزء يبرز من المبنى ويشمل التشكيل والإطارات التجميلية والمظلات الواقية من العوامل الطبيعية وأحواض الزهور المعلقة وغيرها .	المطل المعماري :
المسافة المفتوحة على فضاء داخل المبنى وتتطلبها الشروط المعمارية والصحية لأغراض التهوية والإضاءة ولا يجوز تغطيتها أو تغطية أي جزء منها .	المنور :
الطابق أو الطوابق التي تقع تحت منسوب الطريق .	القبة :
الجزء من المبنى الذي يقع فوق آخر طابق مسموح به .	طابق السطوح :
الطابق الثانوي الذي يتم بناؤه داخل المحلات التجارية ويكون متصلاً بها مباشرةً ويمكن الوصول إليه من خلالها.	السدة التجارية:
خزان يشيد تحت المنسوب الطبيعي للأرض بمواصفات خاصة لتحليل الفضلات قبل دخولها للحفرة الامتصاصية	خزان التحليل :
حفرة تعمل بمواصفات خاصة من أجل استقبال المواد السائلة من خزان التحليل.	الحفرة الامتصاصية:

الباب الثاني

تراخيص البناء

مادة (٣) : لا يجوز للأفراد والوزارات والمؤسسات وهيئات وشركات القطاع العام والمختلط والخاص والمصالح الحكومية والجمعيات الأهلية والخيرية والدينية إنشاء أي مباني أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو هدم أي جزء منها أو إجراء أي تعديلات في شكلها أو تغيير في معالمها الخارجية إلا بعد الحصول على ترخيص بهذه الأعمال من المكتب المختص مع المحافظة على النمط المعماري اليميني .

مادة (٤) : يقدم طلب الحصول على ترخيص بالبناء إلى المكتب المختص على النموذج المعد لذلك ، ويرفق به البيانات والمستندات وصورة طبقاً للأصل من وثائق الملكية والتصاميم والرسومات المعتمدة وفقاً لهذا القانون ولائحته التنفيذية وعلى المكتب إعطاء الطالب إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته .

مادة (٥) : يجب أن تكون الرسومات والتصاميم الهندسية المرفقة مع طلب الترخيص موقع عليها من مهندس معماري أو إنشائي أو مكتب هندسي مختص معتمد من قبل الجهة المختصة وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويكون المهندس الذي وقع على التصاميم مسئولاً مسئولاً كاملة عن التصاميم والرسومات وتعديلاتها بحسب قواعد البناء والأصول الفنية والمواصفات والمعايير القياسية والأدلة الإرشادية

والقرارات والقوانين المعمول بها ، ولا يجوز له إدخال أي تعديلات جوهرية عليها بعد اعتمادها إلا بعد موافقة المكتب على هذه التعديلات.

مادة (٦) : أ – يقوم المكتب بالبت الأولي في طلب الترخيص بالموافقة أو الرفض أو طلب استكمال البيانات أو الوثائق أو المخططات (التصاميم أو الرسومات) المناقصة وذلك خلال أسبوعين من تاريخ استكمال شروط طلب الترخيص .

ب- في حال التحقق من أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام هذا القانون والقوانين الأخرى واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة لها وكان الطلب مستوفياً للبيانات والمرفقات ومسداً الرسوم المستحقة قانوناً يقوم المكتب بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول التصاميم والرسومات وثلاث صور منها ، وتعتبر الأصول و الصور المعمدة مكتملة للترخيص وجزءاً لا يتجزأ منه خلال مدة لا تتجاوز شهر واحد.

ج- إذا طلب المكتب استيفاء بعض البيانات والوثائق أو التعديل في التصاميم فعلى طالب الترخيص أن يستوفي الناقص خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بذلك وإلا اعتبر طلبه لاغياً ما لم يستوفي كامل الإجراءات .

مادة (٧) : إذا انقضت مدة الأسبوعين المحددة في المادة السادسة دون قيام المكتب المختص بالبت في طلب الترخيص أعتبر ذلك في حكم الموافقة عليه .

مادة (٨) : لا يجوز للمكتب المختص أن يوافق على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المناطق التي يوقف البناء فيها لحين إعداد مخططاتها الهيكلية أو التفصيلية وفقاً لأحكام قانون التخطيط الحضري خلال مدة سنة وبما لا يتعارض مع قانون التخطيط الحضري.

مادة (٩) : عند الموافقة على طلبات الترخيص يجب الإلتزام بأحكام قانون التخطيط الحضري المتعلقة بالمناطق الخارجية عن حدود المخططات الهيكلية والتفصيلية

مادة (١٠) : يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الارض أو المبنى المبينان في طلب الترخيص ، ولا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ملكية ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض أو المبنى .

مادة (١١) : لا يجوز للمرخص له أن يشرع في أعمال البناء على الأرض إلا بعد قيام المكتب المختص بتحديد خط التنظيم بحيث يتم هذا التحديد على الطبيعة خلال مدة عشرة أيام من تاريخ منح الترخيص وإذا لم يتم تحديد خط التنظيم خلال الفترة المذكورة فللمرخص له أن يشرع في البناء.

مادة (١٢) : في حالة عدم التزام المرخص له بخط التنظيم أو حد الطريق المحدد في المحضر أو الرخصة فللمكتب أن يوقف أعمال البناء للأجزاء المخالفة وإلزام المخالف بتعديل أو تصحيح البناء وفقاً لخط التنظيم أو حد الطريق خلال المدة التي يحددها له المكتب فإذا رفض المرخص له أو أمتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إزالة المخالفة يجوز للمكتب أن يقوم بتصحيح أو تعديل البناء على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع غرامة لا تقل عن (٢٪) من قيمة المخالفة وتحصيلها وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة .

مادة (١٣) : لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلب الترخيص في التعليق ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي والمعماري للمبنى وأساساته تسمح بتحمل الأعمال المطلوب الترخيص لها مع الآخذ في الاعتبار النسق المعماري للمبنى ، والحي وفقاً لما جاء في التصاميم والرسومات المعتمدة من قبل المكتب المختص.

مادة (١٤) : يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المتعلقة به وفقاً للأصول الفنية والرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المقررة ، ولا يجوز إدخال أي تعديلات أو تغييرات جوهرية في الرسومات أو التصاميم المعتمدة إلا بعد موافقة خطية من المكتب المختص ، أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفي فيها بموافقة المهندس الذي أعد التصاميم وتوقيعه عليها .. كما يجب على المرخص له أن يحتفظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ .

مادة (١٥) : أ- يلتزم المرخص له بأن يعهد إلى مهندس أو مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص لها ويكون المشرف مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن تنفيذ الأعمال بحسب التصاميم والرسومات التفصيلية والمعايير القياسية والأصول الفنية والمواصفات ورخصة البناء والقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، كما أن عليه إبلاغ المكتب المختص كتابياً بأي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ أو تركه لأعمال الإشراف لأي سبب من الأسباب .. وللمكتب وقف أعمال البناء لحين التحقق من المخالفات أو تعيين مشرف آخر على أن لا يتجاوز التوقيف مدة أقصاها أسبوعين.

ب- يستثنى من حكم الفقرة (أ) من هذه المادة المباني ذات الدورين ولا تتجاوز أربع شقق والمعدة للسكن الشخصي .

مادة (١٦) : على المرخص له أن يتخذ احتياطات السلامة والأمان أثناء البناء أو الهدم لوقاية وسلامة الجيران وممتلكاتهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من آثار وأنبيب وأسلاك وأجهزة ، وعمل سياج أو سور على حدود الأرض أو المبنى وفقاً للشروط والأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية وعلى المرخص له إصلاح أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذ الأعمال المرخص لها تحت إشراف الجهة المختصة وفي حالة عدم قيامه بذلك فعلى المكتب المختص إصلاح أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذ الأعمال المرخص بها على نفقة المرخص له مع دفع غرامة (١٠٪) من قيمة الضرر وتحصل قيمة المخالفة وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة .

مادة (١٧) : على المكتب المختص عند منح الترخيص لأي بناء أن يوضح مواقع الخدمات في أماكن البناء من أنابيب مياه وكهرباء وتلفونات وغيرها ، ويجب على الجهات المختصة بالخدمات موافاة المكتب بجميع المخططات التي توضح أماكن ومواقع هذه الخدمات.

مادة (١٨) : لا يجوز للمرخص له أن يقوم بأي عمل من أعمال البناء أو الهدم بعد غروب الشمس أو قبل شروقها إلا بتصريح كتابي من المكتب المختص وظروف وشروط خاصة تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة (١٩) : تستثنى المباني والأعمال الآتية من الحصول على تراخيص بناء :

١- أعمال الصيانة الدورية مثل التلييس والدهان الخارجية والداخلية للمباني بشرط ألا تؤدي هذه الأعمال إلى زيادة المساحة المبنية أو تغيير الشكل الخارجي للمبنى . وتحدد اللائحة التنفيذية التفاصيل المتعلقة بذلك .

٢- المباني المؤقتة ، بشرط الحصول على إذن كتابي من المكتب المختص ، وأن يتم إزالتها خلال شهر من الانتهاء من أعمال بناء المبنى الرئيسي .

مادة (٢٠) : لا يجوز الموافقة على طلبات الترخيص لأي بناء سواء كان خاصاً أو عاماً تجاري أو استثماري أو سكني يزيد عن خمسة طوابق أو عشر شقق إلا إذا حددت التصاميم الخاصة به مواقف للسيارات داخل حدود الأرض على النحو المحدد في اللائحة التنفيذية .

مادة (٢١) : مدة الرخصة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدورها ويجوز تجديدها لمدة أخرى مماثلة بحسب الشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٢٢) : إذا طرأت أسباب فنية تحول دون تجديد الترخيص وفقاً لأحكام المادة (٢١) من هذا القانون فعلى المكتب المختص إخطار المرخص له كتابياً بهذه الأسباب خلال مدة أسبوع من تاريخ تقديم طلب التجديد .. وللمرخص له أن يتظلم من قرار رفض التجديد أمام لجنة التظلمات خلال مدة لا تزيد على شهر من تاريخ إخطاره بأسباب عدم التجديد .

مادة (٢٣) : لا يجوز في المناطق السكنية والسكنية التجارية إصدار تراخيص بناء لمصانع أو ورش أو معامل بلك أو كسارات أو مناشير أحجار أو أي منشأة أخرى مضرّة بالصحة العامة أو مقلقة لراحة السكان ، كما لا يجوز استخدام المباني المشار إليها أعلاه إلا للأغراض المحددة في رخصة البناء .

مادة (٢٤) : يحظر على أي شخص أو جهة عامة أو خاصة الشروع في أعمال البناء إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من المكتب المختص.

مادة (٢٥) : إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم للمصلحة العامة وفقاً لقانون الاستملاك للمنفعة العامة أثناء القيام بالبناء جاز للمكتب المختص أن يسحب رخصة البناء ومرفقاتها لتعديلها وفقاً لخطوط التنظيم الجديدة .. ولا يجوز للمرخص له أن يقوم بالبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم الجديدة ، ويعوض عن الأضرار التي قد تلحق به بسبب ذلك تعويضاً عادلاً .

مادة (٢٦) : يجب على المكتب المختص سحب التراخيص وإلغائها ووقف أعمال البناء في الأحوال الآتية :

١- إذا ثبت مخالفة أحكام هذا القانون أو شروط الترخيص أو المخططات المعتمدة أو ثبت أن الوثائق التي صدر الترخيص بناءً عليها مزورة .

٢- إذا استخدم المرخص له الرخصة استخداماً غير مشروع في أغراض أخرى غير الغرض الذي صدرت من أجله ، أو قام بالبناء في أرض غير الأرض المحددة في الترخيص ، وللمكتب المختص أن يقوم بإزالة المباني أو أجزاء المباني المخالفة على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع غرامة قدرها (٥٪) من قيمة الأعمال المزالة إذا لم يتم المخالف بإزالتها ، ولذوي الشأن التظلم أمام لجنة التظلمات من قرارات المكتب بسحب الترخيص أو إلغائه أو تقرير الإزالة خلال مدة عشرة أيام من تاريخ سحب أو إلغاء الترخيص أو إخطاره بوقف أعمال البناء .

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

شروط البناء

مادة (٢٧) : يحدد المكتب المختص نسب البناء والكثافة البنائية والإرتدادات لكل منطقة من مناطق المدن التابعة لها بحسب طبيعة المنطقة أو المدينة ونوع المبني والغرض من استخدامه بشرط ألا يتجاوز ما هو محدد في المخططات التفصيلية للمدينة أو المنطقة وتحدد اللائحة التنفيذية الضوابط المتعلقة بذلك .

مادة (٢٨) : تحدد المساحات الداخلية للمبني على النحو الآتي :

١- يجب ألا تقل مساحة غرفة السكن عن (٩م^٢) في جميع المباني السكنية عدا المساكن المكونة من غرفة واحدة فيشترط ألا تقل مساحتها عن (١٢م^٢).

- ٢- مساحة المطبخ لا تقل عن (٢م٥) .
- ٣- مساحة المكتب لا تقل عن (٢م٨) .
- ٤- مساحة الحمام الكامل لا تقل عن (٢م٤) .
- ٥- مساحة الحمام المنفرد لا تقل عن (٢م١.٥) .
- ٦- مساحة الحمام المرحاض لا تقل عن (٢م١) .
- ٧- فتحات النوافذ لا تقل عن (١ : ١٥) من مساحة جدران الغرف السكنية و (١-٢٠) بالنسبة للحمامات والمطابخ ودورات المياه

مادة (٢٩) : يحدد الارتفاع الصافي للغرف في المباني المختلفة على النحو الآتي :

أولاً : المناطق السكنية :

يجب ألا يقل الارتفاع الصافي للغرف عن (٢.٨م)

ثانياً : - المناطق التجارية :

أ- الدور الأرضي : يجب الا يقل الارتفاع الصافي لغرف الدور الأرضي عن (٢م) في حالة استخدام سده تجارية (٤م) في حالة عدم استخدام سده تجارية.

ب- الأدوار الأخرى : يجب ألا يقل الارتفاع الصافي للغرف عن (٢.٨م)

ثالثاً : - يجب أن لا يقل الارتفاع الصافي في الاستخدامات التالية عن الارتفاعات المحددة أمام كل منها :

أ- الحمامات والمراحيض (٢.٣٠م) .

ب- الأماكن العامة (٣.٧٠م) .

ج- البدروم (القبو) (٢.٥٠م) .

د- طابق السطوح (٢.٣٠م) .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المدن والمناطق التي يمكن أن تستثنى من هذه الاشتراطات بحسب طبيعة كل مدينة أو منطقة .

مادة (٣٠) : على الوزارة وضع قواعد منظمة لبناء المعارض الدولية ودور السينما وقاعات المؤتمرات وصلات المحاضرات وغيرها من المباني العامة المشابهة.

مادة (٣١) : لا يسمح بترخيص أي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو فناء أو مساحة أو شارع أو منور ، مع توفير فتحات التهوية والإنارة الطبيعية للأماكن الأخرى مثل المطابخ والحمامات، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والأبعاد والمواصفات الهندسية والفنية للمناور والأفنية بحسب عدد أدوار المبنى والغرض من استخدامها ، كما يجب تأمين أسطح المباني والشرفات والمناور والبروزات بحواجز أو حوائط لا يقل ارتفاعها عن متر .

مادة (٣٢) : يستثنى من أحكام المادة (٣١) من هذا القانون المباني التي تعتمد على وسائل التهوية والإنارة الصناعية لأسباب فنية أو إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري ذلك بشرط موافقة المكتب المختص على التصميم المعماري

مادة (٣٣) : باستثناء المناطق التي تحدد لها المخططات التفصيلية طابعاً معمارياً خاصاً ، يجوز للمكتب المختص أن يسمح ببروز أي بناء أو جزء منه خارج حدود الأرض (خط التنظيم) من سقف الدور الأول بالشروط الآتية :

أولاً : ألا يقل عرض الشارع عن (١٠متر) .

ثانياً : ألا يزيد البروز عن متر واحد إذا كان عرض الشارع من (١٠م) إلى (١٦م) أما إذا كان عرض الشارع يزيد عن (١٦م) فيجوز السماح بالبروز حتى (١٨٠سم) .

مادة (٣٤) : يراعي عند الموافقة على التصاميم المعمارية وإصدار تراخيص البناء توفير ملجأ مناسب في المباني التي تحددها اللائحة التنفيذية وبحسب الشروط والمواصفات الفنية المحددة فيها .

مادة (٣٥) : يجب تنفيذ تعليمات الدفاع المدني بخصوص توفير وسائل إطفاء الحرائق المناسبة للمبنى بحسب نوعه والغرض المستخدم فيه .

مادة (٣٦) : يجب توفير سلم لكل مبنى مكون من طابق واحد ، وأما المباني المكونة من أكثر من طابق ويشغلها أكثر من مائة شخص فيجب توفير سلمين لها (درجين) ، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط ومواصفات عمل السلالم .

مادة (٣٧) : يجب توفير مصعد واحد على الأقل لكل مبنى مكون من خمسة طوابق فأكثر على أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم المبنى وعدد سكانه ونوع الاستعمال وعدد الأدوار ، ولا تصدر التراخيص إلا إذا بينت التصاميم والرسومات الهندسية لمبنى مواقع وحجم هذه المصاعد ، وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط والمواصفات الفنية للمصاعد وكيفية تشغيلها والتفتيش عليها والترخيص بها .

الفصل الثاني

الشروط الصحية

مادة (٣٨) : يجب إنشاء شبكة لتصريف الفضلات السائلة والمياه العادمة وتصريفها إلى المجاري العامة أن وجدت ، وأن لم تكن هناك مجاري عامة يلزم عمل خزان تحليل وحفره امتصاص للمبنى بحسب الأصول الفنية لذلك ، ويحدد المكتب المختص أماكن عمل الخزانات والحفر الامتصاصية لكل مبنى وفق الشروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، كما يجب أن تكون مواسير تصريف الفضلات مصنعة ومركبة في المبنى بحسب المواصفات الفنية والأصول الهندسية المتبعة في ذلك .

مادة (٣٩) : يشترط أن تكون التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تصدرها الجهات المعنية .

مادة (٤٠) : يجب تأمين وحدة مراحيض لكل (٢١٥٠م^٢) من مساحات المخازن والأسواق التجارية ، كما يجب توفير وحدة مراحيض في المتاجر والمطاعم واللوكاندات والورش والمصانع ومواقف السيارات والحدائق العامة وغيرها من المحلات العامة أياً كانت مساحتها وتحدد اللائحة التنفيذية التفاصيل المتعلقة بذلك .

الفصل الثالث

المحافظة على الطابع المعماري وجمال المدن

مادة (٤١) : أ - يجب الالتزام بالطابع المعماري والشكل الجمالي من الخارج المحدد في المخططات التفصيلية لكل مدينة أو منطقة أو حي .

ب - بالنسبة للمدن التاريخية يجب الالتزام بالطابع العمراني والمعماري والشكل الجمالي من الخارج وتعتبر مخططات الحفاظ على المدن التاريخية التي تصدرها الوزارة هي المخططات التفصيلية لهذه المدن

مادة (٤٢) : يلتزم أصحاب المباني في الشوارع التي تم سفلتتها بتبليط مترين من الأرصفة التي تحيط بمبانيهم على نفقتهم الخاصة وذلك بحسب المواصفات التي يحددها المكتب المختص . ولا يمنح لهم الإذن بإشغال أو استخدام المبنى قبل القيام بذلك .

مادة (٤٣) : أ - للمكتب المختص أن يلزم المالك بالآتي :

١- ترميم أو صيانة المبنى وطلائه وتنظيفه من الخارج إذا كان سيئ المنظر أو مشوهاً لجمال الحي أو الشارع أو مخالف لألوان وأنواع الطلاء المحددة في المخططات التفصيلية .

٢- إزالة المخلفات والمهمات والخردة والأنقاض من الأراضي المكشوفة على جوانب الشوارع أو الطرق وإزالة المباني المؤقتة .

ب- إذا رفض المالك القيام بالأعمال المذكورة في الفقر (أ) من هذه المادة خلال المدة التي حددها المكتب المختص وهو قادر على القيام بها فيجوز للمكتب أن يقوم بها بالطريقة التي يراها مناسبة على نفقة المالك أو شاغل العقار مع إلزامه بدفع غرامة (٢٪) من قيمة المخالفة وتحصل وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة .

مادة (٤٤) : يجوز للمكتب المختص في المدن الرئيسية وعواصم المحافظات إلزام أصحاب الأراضي الفضاء بعمل أسوار أو سياجات حول هذه الأراضي بالمواد والارتفاعات التي يراها مناسبة ، كما يجوز له أن يقوم بعمل هذه الأسوار على نفقة صاحب الأرض بالطريقة التي يراها مناسبة إذا رفض هو القيام بها .

مادة (٤٥) : لا يجوز تركيب أو تثبيت أي لوحة إعلانية أو إرشادية أو دعائية مضيئة أو غير مضيئة أو أي شئ مماثل على أي مبنى أو شارع أو حائط أو سور بصفة دائمة أو مؤقتة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المكتب المختص وبما لا يتعارض مع قانون السلطة المحلية .

مادة (٤٦) : لا يجوز استخدام أو استعمال المجمعات السكنية والتجارية والحكومية إلا بعد الحصول على إذن كتابي بذلك من المكتب المختص للتأكد من مطابقة البناء لأحكام القانون وشروط الترخيص .

الباب الرابع

الهـدم

مادة (٤٧) : لا يجوز هدم أي بناء غير مؤقت إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المكتب المختص ويقدم طلب الحصول على الترخيص موقفاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً .

مادة (٤٨) : تشكل بقرار من الوزير لجان فنية من مهندسي مكاتب الوزارة في المحافظات لمعاينة المباني الآيلة للسقوط وتقرير إزالتها أو ترميمها أو تدعيمها ، وتحدد اللائحة التنفيذية إختصاصات هذه اللجان وكيفية ممارستها لأعمالها والضوابط والمعايير المتعلقة بذلك .

مادة (٤٩) : على السكان والمتضررين من قرارات اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة أن يطعنوا في هذه القرارات خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ إخطارهم رسمياً بها أمام لجنة التظلمات المشكلة وفقاً لأحكام هذا القانون ، وعلى اللجنة أن تفصل في الطعن خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ تقديمه وللمتضرر اللجوء إلى القضاء .

مادة (٥٠) : إذا انقضت مدة الطعن في قرار الهدم ولم يطعن فيه ، أو صدر قرار من لجنة التظلمات مؤيداً لقرار اللجنة الفنية بالهدم فيلتزم السكان بإخلاء المبنى فوراً .. وإلا جاز للمكتب المختص إخلاء المبنى بالطرق الإدارية ، وإلزام صاحب المبنى بهدمه خلال المدة التي تحدد له فإذا انقضت المدة دون هدم المبنى يقوم المكتب المختص بهدمه بعد الحصول على إذن من المحكمة المختصة على نفقة صاحبه .

مادة (٥١) : يجوز للمكتب المختص أن يزيل فوراً المبنى أو بعض أجزائه في حالة حصول تصدع أو إنهيار مفاجئ في المبنى أو أحد أجزائه من شأنه أن يعرض سلامة شاغليه أو الغير للخطر وذلك بعد قيام اللجنة الفنية بمعاينة المبنى وعمل تقرير بحالته بعد الحصول على إذن كتابي بذلك من المحكمة المختصة وتستوفي الجهة المختصة نفقات الهدم أو الإزالة من صاحب المبنى .

الباب الخامس

إشغالات الطرق

مادة (٥٢) : لا يجوز بغير ترخيص من المكتب المختص اشغال الطرق العامة بالأعمال الآتية :

- ١- أعمال الحفر والبناء ومخلفات الهدم والردم والسفلة والتبليط ومد الأنابيب والأسلاك أو فتح مجاري أو حفر البيارات في الأرصفة أو ترك مخلفاتها في الشوارع .
- ٢- وضع طاولات أو تخصيص أماكن في الشوارع لتشوين أو تخزين البضائع أو عمل مظلات بقصد إستغلال الشارع أو جزء منه في أي عمل
- ٣- ترك منقولات خارج المحلات العامة أو الخاصة أو المصانع والورش والمخازن والمنازل إلا للمدد اللازمة للشحن أو التفريغ ويشترط عدم تعطيل المرور أو حركة السير في الشوارع.
- ٤- وضع بضائع أو مهمات أو فترينات أو مقاعد ثابتة أو صناديق أو أكشاك أو معدات أو آلات
- ٥- وضع المعدات اللازمة لإقامة الحفلات والزينات والأفراح وغيرها إلا في المناسبات الوطنية وبما لا يتعارض مع أي قانون آخر .

مادة (٥٣) : تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يجوز فيها إشغال الطرق بمواد البناء من حيث المساحة المسموح بشغلها في الشارع والمدة وأنواع الاشغالات التي لا يجوز للمكتب المختص الترخيص بإشغال الطرق ، كما لا يجوز الترخيص بأشغال الطرق والأرصفة لأغراض تجارية.

مادة (٥٤) : أ - على المكتب المختص البت في طلبات تراخيص إشغالات الطرق خلال مدة خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، فإذا أنقضت هذه المدة دون البت في الطلب أعتبر ذلك بمثابة الموافقة عليه من المكتب المختص على الإشغال .

ب - للمكتب المختص أن يعدل في الطلبات بإشغال الطرق وفقاً لمقتضيات السلامة والأمن والصحة العامة أو حركة السير والمرور أو جمال وتنسيق المدينة .

مادة (٥٥) : يحدد الترخيص مدة صلاحيته ، والشروط التي يجب على المرخص له اتباعها والرسوم المستحقة قانوناً ، ولا يستخدم الترخيص إلا في الغرض الذي صدر من أجله . وفي حالة المخالفة يعتبر الترخيص لاغياً ويجوز في حالات الضرورة تمديد صلاحية الترخيص لمدد أخرى بحيث لا تزيد عن ستة أشهر ويتم عند كل تجديد دفع (٢٪) من قيمة الترخيص الأول كرسوم تجديد .

مادة (٥٦) : للمكتب المختص تجميد صلاحية التراخيص الصادرة عنه بأشغالات الطرق إذا طرأت ظروف أو مبررات تستدعي ذلك.

مادة (٥٧) : على المرخص له فور إنتهاء مدة صلاحية الترخيص أو عند أخطاره بتجميد الترخيص الممنوح له أن يبادر بإزالة المخلفات من الشوارع خلال مدة خمسة أيام من تاريخ إنتهاء الصلاحية أو الإبلاغ بتجميد الترخيص .. فإذا أنقضت هذه المدة دون أن يقوم بإزالة المخلفات يقوم المكتب المختص بإزالة المخلفات على نفقته مع إلزام المخالف بدفع غرامة مالية لا تزيد عن ضعف نفقات الإزالة .

مادة (٥٨) : يجوز التظلم من القرارات التي تصدر من المكتب المختص بشأن هذه التراخيص إلى لجنة التظلمات خلال مدة خمسة أيام من تاريخ إبلاغه بها وله الحق في الطعن في قرارات لجنة التظلمات أمام القضاء .

مادة (٥٩) : يجوز للمحافظ بقرار منه إستثناء بعض الأحياء أو الشوارع من تطبيق أحكام مواد هذا الفصل لمدة لاتزيد على سنة .

مادة (٦٠) : لا يجوز إصدار تراخيص هدم إلا بعد دفع ضمان رفع المخلفات يتم استرجاعه بعد إزالة المخلفات لدى المكتب المختص ، وتعفى دور العبادة من دفع قيمة هذا الضمان ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية احتساب قيمة هذا الضمان وطرق وإجراءات التصرف به .

الباب السادس

لجنة التظلمات

مادة (٦١) : تشكل بالوحدة الإدارية لجنة تسمى لجنة التظلمات على النحو الآتي :

- ١- رئيس الوحدة الإدارية رئيساً .
- ٢- أمين عام المجلس المحلي نائباً .
- ٣- رئيس النيابة عضواً .
- ٤- رئيس لجنة الخدمات بالمجلس المحلي عضواً .
- ٥- مدير عام مكتب الأشغال العامة والتطوير الحضري عضواً .
- ٦- مدير عام مكتب وزارة الشؤون القانونية عضواً .
- ٧- مدير إدارة التخطيط بمكتب الأشغال العامة والتطوير الحضري (مهندس) عضواً .

مادة (٦٢) : تختص اللجنة بالبث في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن ضد قرارات المكتب المختص المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وتعد اللجنة جلساتها مرتين على الأقل كل شهر ويشترط لصحة إنعقادها حضور رئيسها وثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل اللجنة وكيفية تنظيم إجتماعاتها وإعلان قراراتها إلى ذوي الشأن .

مادة (٦٣) : أ- تقدم التظلمات إلى اللجنة خلال المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وعلى اللجنة أن تبث فيها خلال مدة لا تزيد على شهر من تاريخ تقديم التظلم.

ب- إذا لم تقم اللجنة بالبث في التظلم خلال المدة المحددة في الفقرة السابقة للمتظلم للجوء إلى المحكمة المختصة مباشرة .

مادة (٦٤) : يجوز للجنة بناءً على طلب المتظلم أن تأمر بوقف أي إجراء يقوم به المكتب المختص بصفة مؤقتة لحين الفصل في التظلم المقدم إليها ، ويستثنى من ذلك القرارات الصادرة من المكتب المختص بوقف أعمال البناء أو التحفظ على الآلات والمعدات والأدوات التي قد تكون في المبنى المخالف .

مادة (٦٥) : يجوز للمتظلم أن يطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الابتدائية المختصة خلال مدة ستين يوماً من تاريخ أخطار المتظلم بقراراتها ، وتكون لقضايا البناء المنظورة أمام المحاكم صفة الاستعجال .

الباب السابع

العقوبات

مادة (٦٦) : العقوبات المنصوص عليها في هذا الباب لا تخل بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر .

مادة (٦٧) : يعاقب بغرامة لا تقل عن قيمة الأعمال المخالفة كل من يخالف أحكام المواد (٣١ ، ٣٣ ، ٣٥ ، ٣٩ ، ٤٥) من هذا القانون.

مادة (٦٨) : يعاقب بغرامة لا تزيد عن (١٠٪) من قيمة الأعمال المخالفة كل من خالف أحكام المواد (٣ ، ٥ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٨ ، ٢٠ ، ٢٣ ، ٢٧ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣٤ ، ٣٦ ، ٣٧ ، ٣٨ ، ٤٠ ، ٤١ ، ٤٢ ، ٤٤ ، ٤٤ ، ٥١ ، ٦٠) من هذا القانون .

مادة (٦٩) : أ- بالإضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادتين السابقتين يتم إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

ب- إذا كانت الأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها فيحكم على المخالف بدفع الرسوم المقررة مع إلزامه بتقديم الرسومات والمخططات إلى المكتب المختص .

مادة (٧٠) : يعزل من الوظيفة كل موظف يحمل صفة مأمور ضبط قضائي بموجب هذا القانون ، أهمل إهمالاً جسيماً أو أخل بواجبات وظيفته أو ساعد أو سهل أو تواطأ مع أي شخص للحصول على تراخيص من المكتب بناءً على معلومات كاذبة أو بيانات أو وثائق مزورة ، أو علم باستخدام مواد بناء مغشوشة ولم يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة .

مادة (٧١) : يعاقب بغرامة لا تقل عن ضعفي قيمة الأعمال المخالفة كل من يرتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم عدم مراعاة الأصول الفنية في تنفيذ الأعمال أو تصحيحها أو تعديلها أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء واستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات مع سحب رخصة المقاول المسند إليه التنفيذ أو إحالة المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ إلى النقابة للمحاسبة .

الباب الثامن

أحكام عامة وختامية

مادة (٧٢) : تسري أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية على أمانة العاصمة وجميع محافظات ومدن الجمهورية، ويستثنى من ذلك :

١- القرى والمناطق الريفية .

٢- المناطق الخالية المحددة في قانون التخطيط الحضري ، ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض وطني أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو منطقة أو جهة أو مبنى معين من تطبيق اشتراطات البناء المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وذلك دون المساس بحقوق الغير ، ويصدر بالإعفاء قرار من الوزير بناءً على طلب المحافظ والجهة المعنية ومكتب الإنشاءات والإسكان المختص.

مادة (٧٣) : يجوز بقرار من الوزير بناءً على اقتراح المحافظ والمكتب المختص مد سريان أحكام هذا القانون على بعض القرى أو المناطق الريفية لأسباب عمرانية أو اقتصادية أو سياحية .

مادة (٧٤) : على المكتب المختص عند إصدار قراراته المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له ، أن يقوم بتسبيب قراراته ويؤدي عدم التسبيب إلى بطلان القرار .

مادة (٧٥) : يكون للمديرين و المهندسين والمساعدين الفنيين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بناءً على قائمة مقترحة من الوزير المختص صفة مأموري الضبط القضائي ، ويكون لهم بهذه الصفة حق دخول مواقع الأعمال المرخص بها وغير المرخص بها لإثبات ما يقع بها من مخالفات ، والتحفظ على الأدوات والمهمات الموجودة في موقع البناء وتحرير محضر يتضمن المخالفة مع البيانات الأساسية التي توضح تلك المخالفة ويرسل المحضر إلى النيابة المختصة فور الانتهاء منه ، كما يكون لهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء

وتنفيذ الأعمال وفقاً للرسومات والمواصفات الفنية وأتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (٧٦) : يكون ممثل الشخص الاعتباري أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً معه عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه عن أي مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ويعاقب بالعقوبات والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون .

مادة (٧٧) : تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير ، وتصدر بقرار من الوزير لائحة المعايير القياسية والدليل الإرشادي للتريم وإعادة تأهيل المدن والمواقع التاريخية .

مادة (٧٨) : يلغى العمل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٥م بشأن تنظيم المباني الصادر في صنعاء كما يلغى كل حكم أو نص يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (٧٩) : لا تسري أحكام هذا القانون بأثر رجعي على ما سبق من أعمال ويعمل به من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية - بصنعاء

بتاريخ : ٢٨/ربيع أول/١٤٢٣هـ

الموافق : ٩/ يونيو /٢٠٢٢م

علي عبدالله صالح

رئيس الجمهورية