

قرار جمهوري بقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥ م

بشأن تخطيط حضري

باسم الشعب:-

رئيس الجمهورية:-

-بعد الاطلاع على الدستور.

-وبعد موافقة مجلس الوزراء.. ومجلس النواب

اصدرنا القانون الاتي نصه:-

الفصل الأول: التسمية والتعريف والاهداف

المادة(١): يسمى هذا القانون) قانون التخطيط الحضري (ويهدف الى تنظيم اجراءات التخطيط في انحاء الجمهورية.

المادة(٢): يقصد بالعبارات والالفاظ الاتية المعاني المبينة امام كل منها ما لم ينص على خلاف ذلك - :

الوزارة :وزارة الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري .

الوزير :وزير الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري .

النائب :نائب وزير الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري .

قيادة الوزارة :الوزير والنائب .

الوكيل :وكيل الوزارة المختص بالتخطيط .

المجلس :المجلس الاعلى للتخطيط الحضري .

اللجنة :اللجنة الفنية العليا بديوان الوزارة .

اللجان الفرعية :اللجان الفنية بمكاتب الوزارة في امانة العاصمة والمحافظات الاخرى .

المكتب (المكاتب) : (مكتب الوزارة في الوحدة الادارية .

المنطقة :مساحة محددة من اراضي الجمهورية تشتمل على عدد من المحافظات والمدن تربطها علاقة وظيفية وثيقة او تسودها عناصر طبيعية واقتصادية وجغرافية واحدة تسكنها جماعات من الناس تتشابه خصائصهم الحضري والمعيشي .

تخطيط المناطق :مجموعة الدراسات والبحوث والاهداف التي تعدها الوزارة وتساهم بها في وضع السياسات والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير وتنمية المناطق وسكانها ومواردها وانشطتها الاقتصادية بقصد رفع المستوى المعيشي والحضري لسكانها .

المخططات الهيكلية :الدراسات والتقارير التحليلية والخرائط والمخططات التي تحدد الاهداف والسياسات التي توجه عملية التنمية العمرانية وتحديد الاستعمالات المختلفة للاراضي وشبكات الطرق الرئيسية والخصائص البيئية والاجتماعية والاقتصادية لمواقع معينة خلال فترة محددة من الزمن .

المخططات التفصيلية :المخططات التي تحدد الاستعمالات المختلفة للاراضي وشبكات الطرق والشوارع الرئيسية والفرعية ومواقع المرافق والخدمات العامة بصورة تفصيلية لجزء من المخطط الهيكلي او لموقع من المواقع المحددة فيه .

المرافق والخدمات العامة :المساحات المخصصة للاستخدام العام ضمن المخططات الهيكلية والتفصيلية للاغراض التعليمية والطبية والاجتماعية والثقافية والدينية والامنمية والنقل والمواصلات وخدمات البنية التحتية.

المادة(٣): اهداف التخطيط الحضري :

يهدف التخطيط الحضري الى تحقيق الاغراض الاتية :

1-تنمية مناطق الدولة عمرانيا وحضاريا والنهوض بها على اسس علمية .

2-ضمان توزيع المشروعات الحضرية للوزارة على مناطق الدولة بما يتفق وظروف وامكانيات وحاجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون اخرى .

3-تشجيع اقامة المشروعات والصناعات التي تعتمد عليها اعمال البناء والتخطيط الحضري في نطاق كل منطقة وفقا لامكانياتها ومواردها .

4-الاستخدام الامثل للاراضي وتنظيم وظائفها لمختلف الاغراض وحماية الارض الزراعية ومواقع الثروات الطبيعية من الزحف العمراني .

5-تخطيط مواقع جديدة لامتناس الزيادة السكانية في المدن المزدهمة بالسكان والحد من الهجرة الداخلية غير المنظمة .

6-اعداد مخططات المدن والقرى والمواقع في الجمهورية وتنمية المناطق المتخلفة والاماكن التي تم البناء فيها بشكل عشوائي ورفع المستوى الحضري لها بتوفير المرافق والخدمات العامة وشبكات الطرق والشوارع والحدائق والمنتزهات والمساحات الخضراء والمناطق الفضاء ... الخ .

7-توزيع المساحات التي دخلت في التخطيط كشوارع او مواقع للمرافق والخدمات العامة بما يراعي المصلحة

العامة والخاصة في وقت واحد ويحقق مبدأ لا ضرر ولا ضرار .

- 8- المحافظة على الطابع المعماري اليمني ومراعاة التقاليد والعادات والاعراف العربية والاسلامية .
- 9- المحافظة على البيئة وحمايتها من التلوث وحماية الودية ومسائل مياه الامطار واحواض المياه الجوفية والشواطئ وتحدد اللانحة التنفيذية الشواطئ التي تدخل في احكام هذا القانون .
- 10- تحديد المناطق السياحية والاثرية والتاريخية في الجمهورية والمحافظة عليها وابرار معالمها السياحية والاثرية.

الفصل الثاني: سلطات التخطيط وتشكيلاتها ومهامها

المادة(٤): يتم تشكيل مجلس اعلى للتخطيط الحضري من الوزارة والجهات ذات العلاقة على النحو التالي :

- 1- وزير الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري رئيسا
- 2- نائب وزير الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري نائبا للرئيس
- 3- نائب وزير التخطيط والتنمية عضوا
- 4- نائب وزير الصناعة عضوا
- 5- نائب وزير الزراعة عضوا
- 6- وكيل الوزارة المختص بالتخطيط الحضري عضوا
- 7- وكيل مصلحة المساحة للشئون الفنية عضوا
- 8- وكيل مصلحة اراضي وعقارات الدولة عضوا
- 9- مدير عام التخطيط العمراني بالوزارة عضوا
- 10- مدير عام تخطيط المناطق بالوزارة عضوا
- 11- مندوب عن وزارة الكهرباء والمياه لاتقل درجته عن مدير عام عضوا
- 12- مندوب عن وزارة الاوقاف لا تقل درجته عن مدير عام عضوا
- 13- مندوب عن مجلس حماية البيئة لا تقل درجته عن مدير عام عضوا
- 14- مندوب عن وزارة المواصلات عضوا
- 15- مدير عام الاراضي بوزارة الاسكان والتخطيط الحضري مقررا

المادة(٥): يجوز لرئيس المجلس دعوة من يرى دعوتهم من اصحاب الخبرة والاختصاص لحضور جلسات المجلس دون ان يكون لهم صوت معدود.

المادة(٦): لا تكون جلسات المجلس صحيحة الا بحضور نصف الاعضاء على الاقل وتؤخذ قرارات المجلس باغلبية اصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه رئيس الجلسة.

المادة(٧): يكون مقر المجلس في وزارة الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري ويجوز عند الضرورة ان يعقد جلساته في اي مكان اخر.

المادة(٨): يكون للمجلس سكرتارية دائمة يرأسها مقرر المجلس وتحدد اللانحة التنفيذية لهذا القانون طبيعة عمل السكرتارية ومهامها واختصاصاتها.

المادة(٩): يتولى المجلس الاعلى للتخطيط الحضري الاختصاصات الاتية :

1- رسم السياسة العامة للتخطيط الحضري وتحديد متطلبات واهداف التنمية الحضرية في اطار السياسة العامة للدولة .

2- تحديد اتجاهات مواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي على ضوء الخطة الاقتصادية والاجتماعية للدولة .

3- مناقشة وقرار دراسات ومشروعات المخططات الهيكلية التي تعدها الوزارة سواء بكوادرها او بواسطة بيوت الخبرة المحلية والاجنبية .

4- دراسة مقترحات الوزارة حول اعادة تخطيط بعض المدن والاحياء والمواقع الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي والمصادقة عليها .

5- اقتراح ايجاد مواقع نشاطات سكانية واقتصادية واجتماعية تلبي اغراض تنمية محددة .

6- البت في اي تعديلات او مقترحات على المخططات الهيكلية التي يعرضها رئيس المجلس والتي تستلزم المصلحة العامة ادخالها .

7- المساهمة في وضع الخطط الشاملة لتطوير اساليب التخطيط الحضري في مدن ومناطق الجمهورية وبما يتفق وظروف وامكانيات كل منطقة بهدف ايجاد نشاط اقتصادي واجتماعي وسكاني متوازن داخل هذه المناطق .

8- دراسة ما يرى رئيس المجلس او ثلث اعضائه عرضه على المجلس لمناقشته واتخاذ القرارات المناسبة بشأنه.

المادة (١٠): قطاع التخطيط الحضري بالوزارة ومكاتبها وفروعها هو الجهاز الاداري والفني المسنول عن اعمال التخطيط في الجمهورية ويمارس مهامه واختصاصاته المحددة في هذا القانون تحت اشراف قيادة الوزارة.

المادة (١١): مهام واختصاصات القطاع المختص بالتخطيط بالوزارة :

- 1- القيام بالدراسات وتحليل المعلومات واعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية وعرضها على قيادة الوزارة لاتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .
- 2- تزويد مكاتب الوزارة وفروعها بدليل العمل الفني والمعلومات والارشادات الفنية ومساعدتها في اعداد مسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية .
- 3- تحقيق الاهداف العامة للتخطيط ووضع المقترحات وتحديد اتجاهات التوسع العمراني على ضوء المخططات الهيكلية .
- 4- رفع مشروعات المخططات الحضرية للتصديق الاولي (المبدئي) عليها وارسال صور منها الى الجهات المختصة بالدولة والمحافظين ومكاتب الاسكان مرفقا بها صوراً من القرار الوزاري المنصوص عليه في المادتين (22،25) من هذا القانون .
- 5- وضع المعايير والمقاييس والاشتراطات الفنية للتخطيط وتصنيف استخدامات الاراضي لاغراض التخطيط .
- 6- دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات وطلبات التعديل المرفوعة الى اللجنة العليا من اللجان الفرعية او المجالس المحلية او الجهات المختصة واتخاذ اللازم بشأنها .
- 7- اقتراح الاعمال والدراسات والمخططات التي يلزم ان تقوم بها جهات او بيوت الخبرة المحلية او الاجنبية او التي يمكن ان تقوم بها فروع او مكاتب الوزارة بالوحدات الادارية .
- 8- فحص ومراجعة مشروعات المخططات التي قامت جهات اخرى باعدادها قبل اقرارها والتصديق عليها بصفة نهائية .
- 9- تقديم مقترحات بحل المشاكل التي تعترض اعمال التخطيط ورفعها الى قيادة الوزارة .
- 10- التنسيق مع الجهات ذات العلاقة بالتخطيط داخل الوزارة وخارجها .

المادة (١٢): مهام مكاتب الوزارة وفروعها في الوحدات الادارية في مجال التخطيط الحضري :

- 1- اعداد الدراسات وجمع المعلومات وتحليلها واعداد مشروعات المخططات الهيكلية والتفصيلية للمدن والقرى الداخلة ضمن اختصاصاتها ورفعها للوزارة لدراستها واقرارها .
- 2- تنفيذ المخططات التي تم التصديق عليها بصفة نهائية .

المادة (١٣): لجان التخطيط :

ا . اللجنة الفنية :

تشكل بديوان عام الوزارة لجنة فينة عليا من المختصين العاملين بها والجهات ذات العلاقة كل فيما يخصه لمناقشة مشروعات المخططات ودراسة القضايا الفنية والاعتراضات والتظلمات المرفوعة من اللجان الفرعية وابداء الراي فيها .
ب . اللجان الفرعية :

تشكل بمكاتب الوزارة وفروعها لجان فرعية من المختصين العاملين بها والجهات ذات العلاقة لتلقي التظلمات والاعتراضات من المواطنين على المخططات التي تخص المناطق والمواقع والمدن والقرى الواقعة في دائرة اختصاصها ورفع تقارير بها الى اللجنة العليا مشفوعة برايها على ان تبت اللجنة العليا في التظلمات على المخططات التفصيلية خلال مدة لا تزيد عن ٣٠ يوما من تاريخ وصولها .
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية تشكيل هذه اللجان واختصاصاتها وصلاحياتها.

الفصل الثالث: انواع المخططات

المادة (١٤): تساهم الوزارة بتقديم الدراسات والبحوث والخرائط المتعلقة باستخدامات الارض وتطوير وتنمية المناطق في مجال اختصاصاتها.

المادة (١٥): يراعى عند اعداد مشروعات تخطيط المناطق التي تقوم بها الوزارة ان تكون عامة وشاملة وان تحقق اهداف تنمية المناطق خلال فترة زمنية محددة وان تكون قائمة على اساس من الدراسات البيئية والاجتماعية ولاقتصادية ووضع المنطقة على ضوء خطط الدولة التنموية وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بذلك.

المادة (١٦): يراعى جهاز التخطيط بالوزارة عند القيام بتحليل المعلومات والبيانات ووضعها في شكل مخططات البدائل الممكنة ومميزاتها لكي يتسنى على ضوئها للمجلس الاعلى للتخطيط اتخاذ القرارات الفنية اللازمة بشأنها.

المادة (١٧): يحدد المخطط الهيكلية الاهداف والسياسات والاستراتيجيات طويلة المدى التي تتطلبها خطط التنمية للموقع المختار في اطار الدراسة ويتم ذلك في صورة تقارير تحليلية وخرائط ومخططات تحدد

الاستعمالات المختلفة للاراضي وشبكات الطرق الرئيسية في ضوء المعطيات البيئية والاقتصادية الاجتماعية والعمرانية لمدة تتراوح ما بين عشر سنوات الى عشرين سنة.

المادة(١٨): تعتبر المخططات الهيكلية الاساس الواجب الرجوع اليه عند اعداد المخططات التفصيلية وعند اتخاذ اي قرار يتعلق باقامة اي مشاريع تستدعي المصلحة العامة اقامتها خارج حدود المخططات التفصيلية.

المادة(١٩): تشمل المخططات التفصيلية على ما يلي :-
1- بيان حدود المخطط التفصيلي .

2- تحديد الاستعمالات المختلفة للاراضي بصورة تفصيلية وبوجه خاص تحديد شبكات الشوارع الرئيسية والفرعية ومواقع الخدمات والمرافق العامة والمناطق السكنية والصناعية والتجارية وغيرها .

3- ارتفاعات المباني وتحديد ارتداداتها في المواقع التي تستلزم ذلك وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والنباتية بهدف تحديد حجم ونوع المرافق اللازمة لها .

4- الشروط الخاصة بالمواقع التاريخية والاثريّة والسياحية بما يكفل الحفاظ عليها .

5- اشتراطات اخرى بغرض توجيه وتحديد الكثافة السكانية والحفاظ على النواحي الجمالية لمواقع التجمعات السكانية.

المادة(٢٠): قبل اعداد مشروعات المخططات يجب القيام بالدراسات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية ذات الصلة بتنمية المواقع الخاضعة للتخطيط وتحدد اللانحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بهذه الدراسات .

الفصل الرابع: إجراءات اعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية

المادة(٢١): تقوم الوزارة باختيار المواقع التي سيتم اعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لها وتخطيطها وفقا لاحكام هذا القانون بناء على خطة الوزارة والدراسات السابقة التي اعددها القطاع المختص بالتخطيط مع تحديد الجهة التي ستقوم باعداد المخططات وفقا لاحكام المادة (11/7) من هذا القانون.

المادة(٢٢): تصدر الوزارة قرار بتحديد الموقع الذي سيتم اعداد المخططات الهيكلية له ويحدد القرار مساحة الموقع وحدوده والبيانات الاخرى المتعلقة به وينشر هذا القرار في صحيفتين يوميتين محليتين ويذاع في اجهزة الاعلام المرئية والمسموعة وتلصق صور منه في الموقع الذي يشملها القرار والاماكن الاخرى التي تراها الوزارة مناسبة لذلك كما تبلغ بها الجهات ذات العلاقة لاستطلاع رايها في الموضوع ويعتبر نشر القرار بهذه الصورة تليغا شخصيا للجهات المختصة وجميع المعنيين في الموقع الذي سيتم اعداد المخططات له وتحدد اللانحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بذلك.

المادة(٢٣): فور صدور القرار المنصوص عليه في المادة السابقة يتم وقف اعمال البناء في المواقع المحددة فيه خلال فترة اعداد المخططات الهيكلية مع مراعاة احكام المادتين (54،53) من هذا القانون على الاتجاوز فترة اعداد المخططات مدة سنتين.

المادة(٢٤): يقوم المجلس الاعلى للتخطيط بالتصديق النهائي على المخططات الهيكلية خلال مدة شهرين من تاريخ عرضها عليه ويتضمن القرار مساحة الموقع وحدوده.

المادة(٢٥): عند اعداد المخططات التفصيلية تصدر الوزارة قرارا بتحديد الموقع او المواقع التي سيشرع في تخطيطها وتقسيمها ويحدد القرار الاتي :

ا . مساحة الموقع المراد تخطيطه او تقسيمه وحدوده وما يشملها من عقارات والبيانات الاخرى المتعلقة به .
ب . دعوة المالكين واصحاب الحقوق في هذه المواقع للحضور الى مقر لجنة التسوية بالوزارة او مكتبها المختص ومعهم الوثائق والمستندات او ما يثبت ملكياتهم او حقوقهم فيها بالطرق الشرعية وتسليم صورة منها وختم الاصل بختم اللجنة .

ج . ينشر هذا القرار بالطريقة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذا القانون ويعتبر نشره بهذه الصورة تليغا شخصيا للجهات المختصة وجميع المالكين واصحاب الحقوق في الموقع.

المادة(٢٦): اعتبارا من تاريخ صدور القرار المنصوص عليه في المدة السابقة لا يجوز اصدار او منح اي تراخيص بناء او تجديدها او تراخيص تعليه او توسيع او تدعيم المباني او السماح بالبناء في المواقع المحددة فيه على الا يتجاوز هذا الحظر مدة عام يتم خلاله اعداد المخططات التفصيلية والتصديق النهائي عليها.

المادة(٢٧): على المالكين واصحاب الحقوق في المواقع التي سيتم تخطيطها ان يبادروا بتسجيل ملكياتهم وحقوقهم في السجل العقاري (العيني) المختص خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ صدور القرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون .

اما في المواقع التي لا يوجد فيها سجل عقاري تقوم الوزارة او مكاتبها باسقاط هذه الملكيات والحقوق في مخططات الموقع وقيدتها في سجل خاص يعد لهذا الغرض بعد التصديق على الوثائق من المحاكم المختصة فاذا لم يلتزم المالكون بذلك خلال الموعد المحدد يتم البدء في اعداد المخططات دون انتظار تسجيل الملكية والحقوق التي اهمل اصحابها تسجيلها او قيدها كما يجوز للوزارة ان تتخذ اي اجراء اخر اقصاه استخدام هذه

الملكيات كمواقع للخدمات والمرافق العامة وتعويض مالكيها بسعر الزمان والمكان الذي يتم تحديده قبل اعمال التخطيط) التقييم الاولي. (

المادة(٢٨): يستثنى من احكام المادة السابقة حالات النزاع على الملكية اذا اثبت المتنازعون او احدهم وجود هذا النزاع بشهادة من المحكمة المختصة او بعذر شرعي.

المادة(٢٩): تقوم الجهة المعنية في الوزارة او مكاتبها باسقاط مواقع اراضي المالكين على الخرائط مع ايضاح حدودها بدقة تمهيدا لانجاز اعمال التخطيط وتقسيم الاراضي واجراء عمل التسويات للاوضاع التي تنتج عن التخطيط.

المادة(٣٠): يتولى القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة ومكاتبها اعداد مشروعات المخططات التفصيلية للموقع او المواقع المحددة في القرار المنصوص عليه المادة (٢٥) (من هذا القانون ورفعها مع جميع الوثائق المتعلقة بها عبر اللجنة الفنية العليا الى قيادة الوزارة للمصادقة الاولية عليها.

المادة(٣١): تراعى الوزارة عند التخطيط العدالة في اقتطاع النسب المقررة وفقا للمادة (٤٧) (من هذا القانون من المساحات المملوكة للأفراد واستخدام اراضي الدولة ان وجدت كمرافق وخدمات عامة واستخدام المزارع والممرات الطبيعية كشوارع يكون مركزها هو مركز المذرة الا اذا تعذر ذلك من الناحية الفنية. المادة(٣٢): تقوم قيادة الوزارة بالتصديق الاولي على المخططات التفصيلية خلال مدة شهر واحد من تاريخ الانتهاء من اعدادها.

المادة(٣٣): بعد التصديق الاولي على المخططات التفصيلية من قيادة الوزارة يتم اصدار قرار وزاري باجراء عمليات التسوية الناجمة عن التخطيط وخصم النسبة المنوية المشار اليها في المادة (٤٧) (على ان يتضمن القرار ما يلي :

ا . اسم الموقع .

ب . رفع المخطط .

ج . مساحة الموقع وحدوده .

د . التفاصيل المتعلقة بشبكات الطرق والميادين ، والمرافق والخدمات العامة والابنية التي تدعو الضرورة الى هدمها .

هـ . الاحكام التنظيمية التي يجب التقيد بها عند البناء بعد التخطيط .

و . النسبة التي تم خصمها او اقتطاعها للشوارع مع بيان المساحات التي سيتم التعويض عنها . وينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) (من هذا القانون.

المادة(٣٤): على مكاتب الوزارة ان ترفع مشروعات المخططات الهيكلية والتفصيلية التي قامت باعدادها الى الوزارة لدراستها واتخاذ اللازم بشأنها وتعديلها اذا لزم الامر والتصديق الاولي عليها قبل نشرها.

المادة(٣٥): بعد مناقشة واعتماد مشروعات المخططات التفصيلية من اللجنة الفنية العليا يتم اخطار المحافظ ورئيس المجلس المحلي ومكتب الوزارة بالمحافظة المختصة كما يتم ابلاغ الجهات ذات العلاقة بالدولة بمشروعات المخططات ويطلب منهم دراستها وابداء اي مقترحات او ملاحظات عليها خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ وصول الاخطار تمدد الى مدة اخرى مماثلة اذا رأت الوزارة ذلك . وعلى قطاع التخطيط واللجنة الفنية بالوزارة تجميع هذه المقترحات ورفع تقرير مشفوع برايها الى قيادة الوزارة .

فاذا انتهت هذه المدة دون ان يكون هناك اي مقترحات من الجهات المذكورة اعتبر ذلك بمثابة موافقة منها على مشروع المخطط ويتم التصديق النهائي عليه من الوزارة.

المادة(٣٦): لا يجوز ان تستغرق مناقشة اي تعديلات على مشروعات المخططات في الوزارة اكثر من شهرين قابلة للامتداد لمدة اخرى مماثلة.

المادة(٣٧): يجوز للوزارة عرض مشروعات المخططات التفصيلية والوثائق والاراء والمقترحات المتعلقة بها على المجلس الاعلى للتخطيط اذا اقتضت الضرورة ذلك وفي هذه الحالة يجب اخذ قرارات المجلس بعين الاعتبار.

الفصل الخامس: تنفيذ ومراجعة المخططات الهيكلية والتفصيلية

المادة(٣٨): بعد انتهاء اللجنة المنصوص عليها في المادة (٤٩) (وما بعدها من هذا القانون من اعمال التسويات الناجمة عن التخطيط وفقا للمخططات التي تم التصديق الاولي عليها يقوم رئيس اللجنة باخطار الوزارة وتقديم تقرير شامل اليه خلال مدة اسبوع من تاريخ انتهاء الاعمال التي قامت بها اللجنة .

وتقوم الوزارة بالتصديق النهائي على المخططات خلال مدة اسبوعين من تاريخ وصول الاخطار اليها.

المادة(٣٩): تقوم الوزارة باخطار الجهات ذات العلاقة بالتصديق النهائي على المخططات الهيكلية والتفصيلية وارسال صور منها الى المكتب المختص لتنفيذها وعمل الترتيبات اللازمة لتسليم هذه الجهات المساحات المخصصة لها .

وتلتزم جميع الجهات التنفيذية في الدولة والمجالس المحلية والاهلية والمواطنين في المحافظات التي سيتم تنفيذ المخططات فيها بالتعاون مع مكتب الوزارة لتنفيذ المخططات المعتمدة.

المادة (٤٠): مع مراعاة احكام الفصل السادس من هذا القانون يجب على جميع المالكين واصحاب الحقوق في العقارات المبنية التي تتعارض مع الاستخدامات المحددة في المخططات بعد استلامهم للتعويض اتخاذ الاجراءات اللازمة لتخليه العقارات التي سيتم هدمها او هدم اجزاء منها للخدمات والمرافق العامة والشوارع والميادين وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المواعيد الزمنية اللازمة لذلك.

المادة (٤١): بعد اجراء التسويات والتعويضات وفقا لاحكام الفصل السادس من هذا القانون تنتقل ملكية مواقع المرافق والخدمات العامة الى الجهات المختصة بها وتعتبر من الاملاك العامة للدولة وعلى هذه الجهات بعد ذلك القيام بحجزها وتسويرها وتنفيذ مشاريعها التعليمية والصحية وغيرها من المشاريع الخدمية عليها.

المادة (٤٢): يجوز للوزارة ان تعيد النظر في المخططات الهيكلية مرة كل خمس سنوات.

المادة (٤٣): اجراءات تعديل المخططات الهيكلية :

1- يرفع الوكيل تقريرا الى قيادة الوزارة بمبررات ودواعي واسباب تعديل المخططات .
2- اذا اقتنعت قيادة الوزارة بمبررات واسباب مراجعة المخططات الهيكلية وتعديلها تقوم بعرض الموضوع على المجلس الاعلى للتخطيط لاتخاذ القرار المناسب بهذا الشأن وفي حالة موافقة المجلس على مقترحات الوزارة يتولى القطاع المختص بالتخطيط او المكتب المختص اجراء هذه التعديلات والاعلان عنها وفقا للمادة (٢٢) من هذا القانون .

3- اذا اعترضت اي جهة على التعديلات التي وافق عليها المجلس يتم عرض الموضوع ثانية على المجلس ،وتناقش التعديلات ووجه الاعتراضات بحضور مندوب الجهة او الجهات المعترضة وتعتبر قرارات المجلس في هذه الحالة نهائية.

المادة (٤٤): لا يجوز باي حال من الاحوال اجراء اي تعديلات في المخططات التفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية الا في حالات الضرورة التي تقدرها اللجنة الفنية العليا وتصادق عليها قيادة الوزارة اذا كانت هناك ظروف استثنائية عامة او اسباب وجيهة تقتضي التعديل شريطة الا تؤثر هذه التعديلات على حقوق الاخرين في موقع التعديل ، وان تكون مبررة من الناحية الفنية.

الفصل السادس: تخطيط الاراضي وتسوية المساحات

المادة (٤٥): يقصد بتخطيط الاراضي وتسوية المساحات وفقا لاحكام هذا القانون تخطيط الاراضي وفقا للمخططات التفصيلية واعادة تحديد المساحات بعد اقتطاع النسب المقررة في هذا القانون للشوارع والخدمات والمرافق العامة ويعتبر من اعمال التخطيط وتسوية المساحات مشاريع التقسيم المعتمدة من الوزارة او مكاتبها والتي يقوم بها القطاع الخاص او الاستثماري او الحكومي.

المادة (٤٦): تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الضوابط الفنية والقواعد والشروط الواجب مراعاتها عند تنفيذ المخططات واجراء التسويات للمساحات الداخلة ضمن التخطيط.

المادة (٤٧): في الاراضي المراد تخطيطها بعد تحقق ضرورة التخطيط والمصلحة العامة يتم اسهام الملاك بدون تعويض بجزء من اراضيهم كمواقع للخدمات والشوارع والمرافق العامة التي تعود على ارضهم بالفائدة بعد التخطيط على الا يزيد الاسهام عن ٢٥% من المساحة الكلية للمنطقة ولمرة واحدة اما اذا استلزمت اعمال التخطيط اقتطاع نسبة تزيد عن 25% فيعوض من المساحة الكلية للمنطقة فيعوض المالكون عن نسبة الزيادة بالتقدير النهائي بعد التخطيط على الا يحرم احد من المالكين من نصيبه العيني من الارض التي جرى فيها التخطيط ومن عارض من الملاك فهو مخير بين الاسهام في التخطيط او بيع كامل ارضه للدولة لاستخدامها في مصلحة عامة بالتقدير الاولي زمانا ومكانا قبل التخطيط.

المادة (٤٨): على مصلحة السجل العقاري وجهات التوثيق المختصة في الدولة ايقاف اي اجراءات للبيع او الشراء او نقل الملكية بعد صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون.
المادة (٤٩): يتم تشكيل لجان تسوية في المواقع التي سيتم تخطيطها لتقدير قيمة الاراضي وكذا المباني التي تقتضي الضرورة هدمها والتعويضات التي قد تستحق لمن تم خصم او اقتطاع نسبة تزيد عن ٢٥% من ملكياتهم للشوارع والخدمات والمرافق العامة واعادة توزيع الملكيات وتسوية الاوضاع الناجمة عن اعمال التخطيط وفقا لاحكام هذا القانون.

المادة (٥٠): عقب قرار الوزارة المنصوص عليه في المادة (٢٥) :

1- تشكل لجان التسوية من :

- قاضي بدرجة رئيس محكمة ابتدائية (ا) يصدر بانتدابه قرار من وزير العدل رئيسا .
 - اثنان من المهندسين العاملين بالوزارة او فروعها ويصدر بتعيينهم قرار وزاري اعضاء .
 - عضو من المجلس المحلي ويصدر بتعيينه قرار من رئيس المجلس المحلي الواقع اختصاصه بالمنطقة التي سيتم تخطيطها عضوا .
 - عدلان يتم اختيارهما من قبل اغلبيية المالكين للموقع المراد تخطيطه فاذا تعذر الاختيار لهما او لاحدهما بعد الاعلان للمرة الاولى والثانية جاز للجنة اختيار من تراه .
- 2- يشترط الا يكون لرئيس اللجنة علاقة مصلحة بالموقع الذي سيتم تخطيطه وتنطبق عليه القواعد

المنصوص عليها في قانون المرافعات بخصوص رد القضاة امام المحاكم .
-3 لا يجوز لاي عضو من اعضاء اللجنة مباشرة عمله قبل ان يؤدي اليمين (القسم) امام رئيس اللجنة بان يقوم بمهمته بامانة وصدق.

المادة (٥١) : مهام واختصاصات لجان التسوية :

- 1-تقدير القيمة الاصلية للعقارات) الاراضي والمباني (والحقوق في المواقع التي سيتم تخطيطها بالثمن الذي تستحقه قبل شهر من تاريخ صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (25) من هذا القانون لاستخدامها كاساس لنسبة التوزيع بين الملاك عند التقدير النهائي بعد التخطيط .
- 2-تستعين اللجنة في تقديراتها بالوثائق والمستندات المسجلة التي يتقدم بها المالكون واصحاب الحقوق مع مراعاة الآتي عند التقدير :

ا- عدم الاعتداد باي مبان انشئت او اشجار غرست بعد علم المالك وبعد صدور القرار المنصوص عليه في المادة (25) من هذا القانون .

ب- الخسائر التي قد تلحق بالمالكين نتيجة عدم استغلالهم لعقاراتهم خلال مدة تخطيط الموقع .
ج- تكون الاشجار وانقاص البناء لمالكها وعليه ان يزيلها خلال المدة التي تحددها اللانحة التنفيذية او المكتب المختص ، فاذا تخلف عن ذلك فللوزارة ازالتها على نفقتها .

3-التقدير النهائي لقيمة العقارات) الاراضي والمباني (والحقوق في الموقع بعد الانتهاء من اعمال التخطيط بهدف اجراء التسويات النهائية على مستوى الموقع .

4-اعادة توزيع الملكيات بالمساحات الجديدة على المالكين بحسب المبالغ المستحقة لكل مالك بعد عملية التقييم النهائي للموقع الذي تم تخطيطه ، ويراعى عند اعادة التوزيع ان تكون المساحات الجديدة التي توزع على المالكين في نفس مواقعها السابقة او في اقرب مكان منها بقدر الامكان .

5-اذا اقتضى اعادة التوزيع اعطاء المالك مساحات لا يمكن الانتفاع بها كقطع مستقلة تزيد عن حقه وفقاً للتقييم النهائي) التقييم الجديد (يلزم بدفع قيمة الزيادة الى حساب التسويات الخاص بالتعويضات الناجمة عن اعمال التخطيط في المنطقة وبسعر ما بعد التخطيط .

6-اذا امتنع احد المالكين عن دفع قيمة الزيادة في المساحة التي وزعت عليه خلال المدة التي تحددها اللجنة فيجوز للجنة تخييره بين الاجراءين الآتيين :

ا -توزيع المساحات الجديدة بعد التخطيط مع الزيادة على مالك آخر من المستحقين ويعوض المالك الممتنع في مكان آخر بمساحة تعادل قيمتها المبلغ المستحق له بالقيمة عند التقدير النهائي .

ب- اقتطاع جزء من المساحة الخاصة بالمالك الممتنع اذا كان ممكناً وضمها للمساحة الزائدة لتشكلاً معاً قطعة يستفاد منها تباع لمالك آخر ويعوض المالك الاصلي عما اخذ عليه بالقيمة النهائية .

7-بالنسبة للمساحات الصغيرة التي يستحيل البناء عليها تباع اجبارياً بالقيمة الجديدة لاصحاب العقارات المجاورة لها ، ويدفع الثمن لحساب التسويات الخاص بتعويضات المواقع المخططة ليتم تعويض المالك وفقاً للتقييم النهائي .

8-يدفع من حساب التسويات التعويضات التي تستحق للمالكين الذين تم اقتطاع نسبة تزيد عن (25%) من املاكهم للشوارع والخدمات والمرافق العامة بحسب التقييم النهائي . . ومع مراعاة احكام الفقرة الثالثة من هذه المادة تعوض الاشجار والمباني التي تستدعي الضرورة ازالتها وفقاً للاحكام الآتية :

ا- الاشجار التي غرست والمباني التي انشئت بموجب تراخيص بناء في المواقع التي لزم فيها الترخيص ، وكذا المباني التي انشئت قبل تطبيق قانون البناء عليها يستحق مالكوها تعويضاً كاملاً ، اما المباني الجديدة التي انشئت بدون تراخيص بناء في الموقع التي كان يسري عليها تطبيق قانون البناء فيستحق مالكوها نصف التعويض .

ب- اذا كانت المساحة التي اقتطعت من العقار للشوارع والخدمات والمرافق العامة لا تزيد عن (25%) فيتم تعويض المالك عن قيمة المباني ولا يعوض عن الارض ، اما اذا زادت المساحة التي اقتطعت من الارض عن (25%) فيتم تعويض المالك عن قيمة المبنى كاملاً وعن قيمة الارض في المساحات الزائدة عن (25%) مع مراعاة احكام المادة (47) من هذا القانون ، اما اذا كانت ارض المبنى التي تستدعي الضرورة هدمه في حدود (100) متر مربع فما دون فيعفى من اقتطاع نسبة الـ (25%) بشرط الا يملك غيرها ضمن المواقع المراد تخطيطه.

الفصل السابع: المناطق الخارجة عن حدود المخططات الهيكلية والتفصيلية والمناطق الخالية

المادة (٥٢): لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة امام اللجنة خلال ستين يوماً من تاريخ اعلان قراراتها باعادة التوزيع وتسوية الاوضاع الناجمة عن اعمال التخطيط والتعويضات المستحقة ، فاذا انقضت هذه المدة دون تظلم من قرارات اللجنة اعتبرت قراراتها نهائية، ويحق لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة امام المحكمة الاستئنافية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة بعد التظلم ، واذا صدر قرار القضاء مخالفاً كلياً او جزئياً لقرار اللجنة استحق التعويض من الوزارة ولا يعطل التظلم امام الاستئناف سيرة

واجراءات التخطيط .

- 2- على اللجنة ان تفصل في التظلمات خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها .
 - 3- يجوز للجنة بناءً على قرار من رئيسها اعادة تقدير قيمة العقارات في المنطقة ككل قبل تخطيطها وبعده واعداد تقدير قيمة التعويضات والتسويات الناجمة عن اعمال التخطيط .
 - 4- بعد انتهاء اللجنة من اعمالها تقوم بتوزيع عقود الملكيات الجديدة (على اصحابها واطار السجل العقاري بصورة منها).
 - المادة(٥٣): يجوز في مناطق التجمعات السكنية التي لا يوجد لها مخططات هيكلية او تفصيلية السماح باقامة مباني فردية بصورة استثنائية بالشروط الآتية :
 - 1-ان يتفق الغرض من استخدام المبنى مع مخططات المناطق ان وجدت ، ويتناسب مع اوضاع المنطقة ولا ينتج عنه اي ضرر او اذى او تلوث بيئي .
 - 2-الا يتعارض المبنى مع الوضع العمراني القائم في المنطقة .
 - 3-لا يتم البناء في الطرقات والشوارع والممرات الموجودة على الطبيعة .
 - 4-مضاعفة الحد الأدنى للارتدادات المقررة تسهيلاً لعملية التخطيط المستقبلي.
 - المادة(٥٤): لا يجوز السماح بالبناء في المناطق الخالية والواقعة ضمن التوسعات العمرانية المتوقعة للمدن التي يصدر بتحديد قرار وزاري لاي سبب من الاسباب الا بعد التخطيط ويستثنى من ذلك ما يلي - :
 - 1-حالات الضرورة التي تخدم نشاط الارض .
 - 2-المباني اللازمة لهيئة المواصلات السلكية واللاسلكية والطيران والاذاعة والتلفزيون واي خدمات عامة اخرى ويصدر بكل حالة على حدة قرار وزاري .وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معيار المناطق الخالية والشروط والاوضاع الواجب مراعاتها عند تنفيذ الحالات الاستثنائية .
 - 3-تطوير القرى الحالية او انشاء قرى جديدة.
- الفصل الثامن: احكام ختامية
- المادة(٥٥): يراعى عند اعداد مشروعات المخططات ان تكون ملائمة للاستعمالات الغالبة للاراضي في المواقع وفي حالة وجود استخدامات او منشآت مخالفة فيمكن ازلتها او الابقاء عليها عند اعداد المخططات مع مراعاة الاتي - :
 - 1-منع التوسع او الزيادة في المباني او المنشآت المخالفة للاستخدام .
 - 2-عدم منح تراخيص بناء او السماح بتقوية او تدعيم او تعديل او تغطية المباني او المنشآت المخالفة باستثناء المنشآت الاثرية والتاريخية .
 - 3-تحديد مدة زمنية لاستعمال المبنى او المنشأة المخالفة يتم بعدها هدمها او ازلتها او تغيير استخدامها .وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون طبيعة هذه المخالفات وطرق معالجتها والفترات الزمنية اللازمة لازالتها بما لا يتعارض مع مواد هذا القانون.
- المادة(٥٦): اذا استدعت المصلحة العامة البناء في موقع لم يتم التصديق النهائي على مخططاته التفصيلية فيجوز للوزارة ان تضع قواعد وشروط مؤقتة لتنظيم اعمال البناء فيه لحين التصديق النهائي على هذه المخططات بشرط الا تخالف هذه القواعد والشروط المخططات الهيكلية المعتمدة.
- المادة(٥٧): يجوز بقرار من المجلس اعداد المخططات التفصيلية قبل المخططات الهيكلية اذا كانت هناك ضرورة او حاجة ملحة تستوجب ذلك او اعدادها معا اذا كان ذلك مناسباً كما يجوز اعداد مخطط تفصيلي لموقع صغير لا يوجد له مخطط هيكلية اذا كان ذلك لازماً لتنفيذ مشاريع عليه كمشاريع التنمية الحضرية.
- المادة(٥٨): للوزارة ان تسمح للجهات المختصة قبل التصديق المبني على المخططات تنفيذ مشاريع البنية التحتية ومشاريع الخدمات والمرافق العامة في المناطق التي سيتم تخطيطها.
- المادة(٥٩): يجب على مالكي الاراضي التي تقع في المواقع التي تم تخطيطها وقيمت المباني من حولها وتوفرت بها جميع الخدمات استخدام الاراضي لما اعدت له خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الانتهاء من اعمال التخطيط فاذا انقضت هذه المدة دون ان يستخدم المالك الارض تفرض عليه ضريبة سنوية بواقع (1%) من قيمتها وعند التقييم النهائي ولا يؤثر انتقال الملكية على ذلك ويستثنى من ذلك اراضي الاوقاف والدولة والحالات المنظورة امام القضاء.
- المادة(٦٠): في حالة استخدام الارض المخططة استخداما مخالفا لما اعدت له او لما رخص له يجوز للوزارة ان تقوم بهدم المباني او المنشآت المخالفة.
- المادة(٦١): الاموال المستحقة لصندوق التسويات بالوزارة على المالكين في المواقع المخططة بسبب اعمال التخطيط واجراءات التسويات يتم استيفاؤها اولا قبل اي دين اخر مستحق للدولة او غيرها.
- المادة(٦٢): تعفى وثائق الملكية الصادرة عن اللجنة المشار اليها في المادة (٥٢) من هذا القانون بعد اعادة توزيع الملكية في المواقع المخططة من الضرائب العقارية ورسوم التسجيل في السجل العقاري.

المادة (٦٣): يصدر رئيس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير ويصدر الوزير القرارات المتعلقة به.

المادة (٦٤): يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية وتلغى جميع القوانين والقرارات الخاصة بالتخطيط المخالفة لاحكام هذا القانون.