

قانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م

بشأن التخطيط الحضري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على دستور الجمهورية اليمنية .

وبعد موافقة مجلس الوزراء ومجلس النواب .

أصدرنا القانون الآتي نصه :

الفصل الأول

التسمية والتعريف والأهداف

مادة (١) يسمى هذا القانون (قانون التخطيط الحضري) ويهدف إلى تنظيم

إجراءات التخطيط في أنحاء الجمهورية .

مادة (٢) يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم ينص

على خلاف ذلك :

الـوزارة : وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط

الحضري.

الـوزير : وزير الإنشاءات والإسكان والتخطيط

الحضري.

الـنائب : نائب وزير الإنشاءات والإسكان

والتخطيط الحضري .

| | |
|----------------------|--|
| قيادة الوزارة : | الوزير والنائب . |
| الوكيل : | وكيل الوزارة المختص بالتخطيط . |
| المجالس : | المجلس الأعلى للتخطيط الحضري . |
| اللجنة : | اللجنة الفنية العليا بديوان الوزارة . |
| اللجان الفرعية : | اللجان الفنية بمكاتب الوزارة في أمانة العاصمة والمحافظات الأخرى . |
| المكتب (المكاتب) : | مكتب الوزارة في الوحدة الإدارية . |
| المنطقة : | مساحة محددة من أراضي الجمهورية تستل على عدد من المحافظات والمدن تربطها علاقة وظيفية وثيقة أو تسودها عناصر طبيعية واقتصادية وجغرافية واحدة وتسكنها جماعات من الناس تتشابه خصائصهم الحضرية والمعيشية . |
| تخطيط المناطق : | مجموعة الدراسات والبحوث والأهداف التي تعدها الوزارة وتساهم بها في وضع السياسات والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير وتنمية المناطق وسكانها ومواردها وأنشطتها الاقتصادية بقصد رفع المستوى المعيشي والحضري لسكانها . |
| المخططات الهيكلية : | المخططات التي تحدد الاستعمالات المختلفة للأراضي وشبكات الطرق والشوارع الرئيسية والخصائص البيئية والاجتماعية والاقتصادية لمواقع معينة |

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

المرافق والخدمات العامة : المساحات المخصصة للاستخدام العام ضمن المخططات الهيكلية والتفصيلية للأغراض التعليمية والطبية والاجتماعية والثقافية والدينية والأمنية والنقل والموصلات وخدمات البنية التحتية .

مادة (٣) أهداف التخطيط الحضري :

يهدف التخطيط الحضري إلى تحقيق الأغراض التالية :

١. تنمية مناطق الدولة عمرانيا وحضاريا والنهوض بها على أسس علمية .
٢. ضمان توزيع المشروعات الحضرية للوزارة على مناطق الدولة بما يتفق وظروف وإمكانيات وحاجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون أخرى .
٣. تشجيع إقامة المشروعات والصناعات التي تعتمد عليها أعمال البناء والتخطيط الحضري في نطاق كل منطقة وفقا لإمكانياتها ومواردها .

٤. الاستخدام الأمثل للأراضي وتنظيم وظائفها لمختلف الأغراض
وحماية الأرض الزراعية ومواقع الثروات الطبيعية من الزحف
العمراني .

٥. تخطيط مواقع جديدة لامتناس الزيادة السكانية في المدن
المزدحمة بالسكان والحج من الهجرة الداخلية غي المنظمة .

٦. إعداد مخططات المدن والقرى والمواقع في الجمهورية وتنمية
المناطق المختلفة والأماكن التي تم البناء فيها بشكل عشوائي
ورفع المستوى الحضري لها بتوفير المرافق والخدمات العامة
وشبكات الطرق والشوارع والحدائق والمنتزهات والمساحات
الخضراء والمناطق الفضاء الخ .

٧. توزيع المساحات التي دخلت في التخطيط كشوارع أو مواقع
للمرافق والخدمات العامة بما يراعي المصلحة العامة والخاصة
في وقت واحد ويحقق مبدأ لا ضرر ولا ضرار .

٨. المحافظة على الطابع المعماري اليمني ومراعاة التقاليد
والعادات والعراف العربية والإسلامية .

٩. المحافظة على البيئة وحمايتها من التلوث وحماية الأودية
ومسائل الأمطار وأحواض المياه الجوفية والشواطئ التي تدخل
في أحكام هذا القانون .

١٠. تحديد المناطق السياحية والأثرية والتاريخية في الجمهورية
والمحافظة عليها وإبراز معالمها السياحية والأثرية .

الفصل الثاني سلطات التخطيط وتشكيلاتها ومهامها

أولاً : المجلس الأعلى للتخطيط الحضري :

يتم تشكيل مجلس أعلى للتخطيط الحضري من الوزارة والجهات ذات العلاقة على النحو التالي :

١. وزير الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري رئيساً.
٢. نائب وزير الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري نائباً للرئيس.
٣. نائب وزير التخطيط والتنمية عضواً.
٤. نائب وزير الصناعة عضواً.
٥. نائب وزير الزراعة عضواً.
٦. وكيل الوزارة المختص بالتخطيط الحضري عضواً.
٧. وكيل مصلحة المساحة للشئون الفنية عضواً.
٨. وكيل مصلحة أراضي وعقارات الدولة عضواً.
٩. مدير عام التخطيط العمراني بالوزارة عضواً.
١٠. مدير عام تخطيط المناطق بالوزارة عضواً.
١١. مندوب عن وزارة الكهرباء والمياه لا تقل درجته عن مدير عام عضواً.
١٢. مندوب عن وزارة الأوقاف لا تقل درجته عن مدير عام عضواً.
١٣. مندوب عن مجلس حماية البيئة لا تقل درجته عن مدير عام عضواً.
١٤. مندوب عن وزارة المواصلات عضواً.
١٥. مدير عام الأراضي بوزارة الإسكان والتخطيط الحضري عضواً.

مادة (٥) يجوز لرئيس المجلس دعوة من يرى دعوتهم من أصحاب الخبرة والاختصاص لحضور جلسات المجلس دون أن يكون لهم صوت معدود .

مادة (٦) لا تكون جلسات المجلس صحيحة إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل وتؤخذ قرارات المجلس بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه رئيس الجلسة .

مادة (٧) يكون مقر المجلس في وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ويجوز عند الضرورة أن يعقد جلساته في أي مكان آخر .

مادة (٨) يكون للمجلس سكرتارية دائمة يرأسها مقرر المجلس وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون طبيعة عمل السكرتارية واختصاصاتها .

اختصاصات المجلس :

مادة (٩) يتولى المجلس الأعلى للتخطيط الحضري والاختصاصات التالية :

١. رسم السياسة العامة للتخطيط الحضري وتحديد متطلبات

وأهداف التنمية الحضرية في إطار السياسة العامة للدولة .

٢. تحديد اتجاهات مواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي على

ضوء الخطة الاقتصادية والاجتماعية للدولة .

٣. مناقشة وإقرار دراسات ومشروعات المخططات الهيكلية التي

تعدّها الوزارة سواء بكوادرها وبواسطة بيوت الخبرة المحلية

والأجنبية .

٤. دراسة مقترحات الوزارة حول إعادة تخطيط بعض المدن

والأحياء والمواقع الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي

والمصادقة عليها .

٥. اقتراح إيجاد بعض مواقع سكنية واقتصادية واجتماعية تلبى أغراض تنمية محددة .
٦. البت في أي تعديلات أو مقترحات على المخططات الهيكلية التي يعرضها رئيس المجلس والتي تستلزم المصلحة العامة إدخالها .
٧. المساهمة في وضع الخطط الشاملة لتطوير أساليب التخطيط الحضري في مدن ومناطق الجمهورية وبما يتفق وظروف وإمكانيات كل منطقة بهدف إيجاد نشاط اقتصادي واجتماعي متوازن داخل هذه المناطق .
٨. دراسة ما يرى رئيس المجلس أو ثلث أعضائه عرضه على المجلس واتخاذ القرارات المناسبة بشأنه .

ثانياً : القطاع المختص بالتخطيط الحضري بالوزارة :

مادة (١٠) قطاع التخطيط الحضري بالوزارة ومكاتبها وفروعها هو الجهاز الإداري والفني المسئول عن أعمال التخطيط في الجمهورية ويمارس مهامه واختصاصاته المحددة في هذا القانون تحت إشراف قيادة الوزارة.

مادة (١١) مهام واختصاصات القطاع المختص بالتخطيط بالوزارة :

١. القيام بالدراسات وتحليل المعلومات وإعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية وعرضها على قيادة الوزارة لاتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .
٢. تزويد مكاتب الوزارة وفروعها بدليل العمل الفني والمعلومات والإرشادية الفنية ومساعدتها في إعداد مسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية .

٣. تحقيق الأهداف العامة للتخطيط ووضع المقترحات وتحديد

اتجاهات التوسع العمراني على ضوء المخططات الهيكلية .

٤. رفع مشروعات المخططات الحضرية للتصديق الأولي

(المبدئي) عليها وإرسال صور منها إلى الجهات المختصة

بالدولة والمحافظين ومكاتب الإسكان مرفقا بها صوراً من

القرار الوزاري المنصوص عليه في المادتين (٢٢،٢٥) من هذا

القانون .

٥. وضع المعايير والمقاييس والاشتراطات الفنية للتخطيط وتصنيف

استخدامات الأراضي لأغراض التخطيط .

٦. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات طلبات التعديل

المرفوعة إلى اللجنة العليا من اللجان الفرعية أو المجالس

المحلية أو الجهات المختصة واتخاذ اللازم بشأنها .

٧. اقتراح الأعمال والدراسات والمخططات التي يلزم أن تقوم بها

جهات أو بيوت الخبرة المحلية والأجنبية أو التي يمكن أن تقوم

بها فروع أو مكاتب الوزارة بالوحدات الإدارية .

٨. فحص ومراجعة مشروعات المخططات التي قامت جهات

أخرى بإعدادها قبل إقرارها والتصديق عليها بصورة نهائية .

٩. تقديم مقترحات بحل المشاكل التي تعترض أعمال التخطيط

ورفعها إلى قيادة الوزارة .

١٠. التنسيق مع الجهات ذات العلاقة بالتخطيط داخل الوزارة

وخارجها .

مادة (١٢) مهام مكاتب الوزارة وفروعها في الوحدات الإدارية (في مجال التخطيط الحضري) :

١. إعداد الدراسات وجمع المعلومات وتحليلها وإعداد مشروعات المخططات الهيكلية والتفصيلية للمدن والقرى الداخلة ضمن اختصاصاتها ورفعها للوزارة لدراستها وإقرارها .
٢. تنفيذ المخططات التي تم التصديق عليها بصفة نهائية .

مادة (١٣) لجان التخطيط :

أ- اللجنة الفنية :

تشكل بديوان عام الوزارة لجنة فنية عليا من المختصين العاملين بها والجهات ذات العلاقة كل فيما يخصه لمناقشة مشروعات المخططات ودراسة القضايا الفنية والاعتراضات والتظلمات المرفوعة من اللجان الفرعية وإبداء الرأي فيها .

ب- اللجان الفرعية :

تشكل بمكاتب الوزارة وفروعها لجان فرعية من المختصين العاملين فيها والجهات ذات العلاقة لتلقي التظلمات والاعتراضات من المواطنين على المخططات التي تخص المناطق والمواقع والمدن والقرى الواقعة في دائرة اختصاصاتها ورفع تقارير بها إلى اللجنة العليا مشفوعة برأيها ، على أن 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 أنواع المخططات

أولاً : مخططات المناطق :

مادة (١٤) تساهم الوزارة بتقديم الدراسات والبحوث والخرائط المتعلقة

باستخدامات الأرض وتطوير وتنمية المناطق في مجال اختصاصاتها .

مادة (١٥) يراعى عند إعداد مشروعات تخطيط المناطق التي تقوم بها الوزارة أن

تكون عامة وشاملة وان تحقق أهداف تنمية المناطق خلال فترة زمنية

محددة وأن تكون قائمة على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية

والاقتصادية ووضع المنطقة على ضوء خطط الدولة التنموية وتحدد

اللائحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بذلك .

مادة (١٦) يراعى جهاز التخطيط بالوزارة عند القيام بتحليل المعلومات والبيانات

ووضعها في شكل مخططات البدائل الممكنة ومميزاتها لكي يتسنى على

ضوئها للمجلس الأعلى للتخطيط اتخاذ القرارات الفنية اللازمة بشأنها .

ثانياً : المخططات الهيكلية :

مادة (١٧) يحدد المخطط الهيكلية الأهداف والسياسات والاستراتيجيات طويلة

المدى التي تتطلبها خطط التنمية للموقع المختار في إطار الدراسة ويتم

ذلك في صورة تقارير تحليلية وخرائط ومخططات تحدد الاستعمالات

المختلفة للأراضي وشبكات الطرق الرئيسية في ضوء المعطيات البيئية

والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية لمدة تتراوح ما بين عشر سنوات

إلى عشرين سنة .

مادة (١٨) تعتبر المخططات الهيكلية الأساس الواجب الرجوع إليه عند إعداد

المخططات التفصيلية وعند اتخاذ أي قرار يتعلق بإقامة أي مشاريع

تستدعي المصلحة العامة إقامتها خارج حدود المخططات التفصيلية .

ثالثا : المخططات التفصيلية :

مادة (١٩) تشتمل المخططات التفصيلية على ما يلي :

١. بيان حدود المخطط التفصيلي .
٢. تحديد الاستعمالات للأراضي بصورة تفصيلية وبوجه خاص تحديد شبكات الشوارع الرئيسية والفرعية ومواقع الخدمات والمرافق العامة والمناطق السكنية والصناعية والتجارية وغيرها.
٣. ارتفاعات المباني وتحديد ارتداداتها في المواقع التي تستلزم ذلك وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية بهدف تحديد حجم ونوع المرافق اللازمة لها .
٤. الشروط الخاصة بالمواقع التاريخية والأثرية والسياحية بما يكفل الحفاظ عليها .
٥. أي اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الكثافة السكانية والحفاظ على النواحي الجمالية لمواقع التجمعات السكانية .

مادة (٢٠) قبل إعداد مشروعات المخططات يجب القيام بالدراسات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية ذات الصلة بتنمية المواقع الخاضعة للتخطيط وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بهذه الدراسات .

الفصل الرابع

إجراءات إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية

مادة (٢١) تقوم الوزارة باختيار المواقع التي سيتم إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لها وتخطيطها وفقا لأحكام هذا القانون بناء على خطة الوزارة والدراسات السابقة التي أعدها القطاع المختص بالتخطيط مع

تحديد الجهة التي ستقوم بإعداد المخططات وفقاً لأحكام المادة (٧/١١) من هذا القانون .

مادة (٢٢) تصدر الوزارة قراراً بتحديد الموقع الذي سيتم إعداد المخططات الهيكلية له .

ويحدد القرار مساحة الموقع وحدوده والبيانات الأخرى المتعلقة به وينشر هذا القرار في صحيفتين يوميتين محليتين ويذاع في أجهزة الإعلام المرئية والمسموعة وتلصق صور منه في الموقع الذي يشملها القرار والأماكن الأخرى التي تراها الوزارة مناسبة لذلك كما تبلغ بها الجهات ذات العلاقة لاستطلاع رأيها في الموضوع ويعتبر نشر القرار بهذه الصورة تبليغاً شخصياً للجهات المختصة وجميع المختصين في الموقع الذي سيتم إعداد المخططات له وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون التفاصيل المتعلقة بذلك .

مادة (٢٣) فور صدور القرار المنصوص عليه في المادة السابقة يتم وقف أعمال البناء في المواقع المحددة خلال فترة إعداد المخططات الهيكلية مع مراعاة أحكام المادتين (٥٤،٥٣) من هذا القانون على أن تتجاوز فترة إعداد المخططات مدة سنتين .

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

مادة (٢٥) عند إعداد المخططات التفصيلية تصدر الوزارة قراراً بتحديد الموقع أو المواقع التي سيشرع في تخطيطها وتقسيمها ويحدد القرار الآتي :
أ- مساحة الموقع المراد تخطيطه أو تقسيمه وحدوده وما يشملها من عقارات والبيانات الأخرى المتعلقة به .

ب- دعوة المالكين وأصحاب الحقوق في هذه المواقع للحضور إلى مقر لجنة التسوية بالوزارة أو مكتبها المختص ومعهم الوثائق والمستندات أو ما يثبت ملكياتهم أو حقوقهم فيها بالطرق الشرعية وتسليم صورة منه وختم الأصل بختم اللجنة .

ج- ينشر هذا القرار بالطريقة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذا القانون ويعتبر نشره بهذه الصورة تبليغاً شخصياً للجهات المختصة وجميع المالكين وأصحاب الحقوق في الموقع .

مادة (٢٦) اعتباراً من تاريخ صدور القرار المنصوص عليه في المادة السابقة لا يجوز إصدار أو منح أي تراخيص بناء أو تجديدها أو تراخيص تعليية أو توسيع أو تدعيم المباني أو السياج بالبناء في المواقع المحددة فيه على ألا يتجاوز هذا الحظر مدة عام يتم خلاله إعداد المخططات التفصيلية والتصديق النهائي عليها .

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

أما في المواقع التي لا يوجد فيها سجل عقاري تقوم الوزارة أو مكاتبها بإسقاط هذه الملكيات والحقوق في مخططات الموقع وقيدها في سجل خاص يعد لهذا الغرض بعد التصديق على الوثائق من المحاكم المختصة فإذا لم يلتزم المالكون بذلك خلال الموعد المحدد يتم البدء في إعداد المخططات دون انتظار تسجيل الملكية والحقوق التي أهمل أصحابها تسجيلها أو قيدها كما يجوز للوزارة أن تتخذ أي إجراء آخر

أقصاه استخدام هذه الملكيات كمواقع للخدمات والمرافق العامة وتعويض مالكيها بسعر الزمان والمكان الذي يتم تحديده قبل أعمال التخطيط (التقييم الأولي) .

مادة (٢٨) يستثنى من أحكام المادة السابقة حالات التنازع على الملكية إذا أثبت المتنازعون أو أحدهم وجود هذا النزاع بشهادة من المحكمة المختصة أو بعذر شرعي .

مادة (٢٩) تقوم الجهة المعنية في الوزارة أو مكاتبها بإسقاط مواقع أراضي المالكين على الخرائط مع إيضاح حدودها بدقة تمهيداً لإنجاز أعمال التخطيط وتقسيم الأراضي وإجراء عمل التسويات للأوضاع التي ستجتم عن التخطيط .

مادة (٣٠) يتولى القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة ومكاتبها إعداد مشروعات المخططات التفصيلية للموقع أو المواقع المحددة في القرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون ورفعها مع جميع الوثائق المتعلقة بها عبر اللجنة الفنية العليا إلى قيادة الوزارة للمصادقة الأولية عليها .

مادة (٣١) تراعي الوزارة عند التخطيط العدالة في اقتطاع النسب المقررة وفقاً للمادة (٤٧) من هذا القانون من المساحات المملوكة للأفراد واستخدام أراضي الدولة إن وجدت كمرفق وخدمات عامة واستخدام المذرات والممرات الطبيعية كشوارع يكون مركزها هو مركز المذرة إلا إذا تعذر ذلك كمن الناحية الفنية .

مادة (٣٢) تقوم قيادة الوزارة بالتصديق الأولي على المخططات التفصيلية خلال مدة شهر واحد من تاريخ الانتهاء من إعدادها .

مادة (٣٣) بعد التصديق الأولي على المخططات التفصيلية من قيادة الوزارة يتم إصدار قرار وزاري بإجراء عمليات التسوية الناجمة عن التخطيط

وخصم النسبة المئوية المشار إليها في المادة (٤٧) على أن يتضمن القرار ما يلي :

١. اسم الموقع .
 ٢. رقم المخطط .
 ٣. مساحة الموقع وحدوده .
 ٤. التفاصيل المتعلقة بشبكات الطرق والميادين والمرافق والخدمات العامة والأبنية التي تدعو الضرورة إلى هدمها .
 ٥. الأحكام التنظيمية التي يجب التقيد بها عند البناء بعد التخطيط .
 ٦. النسبة التي تم خصمها أو اقتطاعها للشوارع مع بيان المساحات التي سيتم التعويض عنها .
- وينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذا القانون .

مادة (٣٤) على مكاتب الوزارة أن ترفع مشروعات المخططات الهيكلية والتفصيلية التي قامت بإعدادها إلى الوزارة لدراستها واتخاذ اللازم بشأنها وتعديلها إذا لزم الأمر والتصديق الأولي عليها قبل نشرها .

مادة (٣٥) بعد مناقشة واعتماد مشروعات المخططات التفصيلية من اللجنة الفنية العليا يتم إخطار المحافظ ورئيس المجلس المحلي ومكتب الوزارة بالمحافظة المختصة كما يتم إبلاغ الجهات ذات العلاقة بالدولة بمشروعات المخططات ويطلب منهم دراستها وإبداء أي مقترحات أو ملاحظات عليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الإخطار تمدد إلى مدة أخرى مماثلة إذا رأت الوزارة ذلك .

وعلى قطاع التخطيط واللجنة الفنية بالوزارة تجميع هذه المقترحات ورفع تقرير مشفوع برأيها إلى قيادة الوزارة .

فإذا انتهت هذه المدة دون أن يكون هناك أي مقترحات من الجهات المذكورة أعتبر ذلك بمثابة موافقة منها على مشروع المخطط ويتم التصديق النهائي عليه من الوزارة .

مادة (٣٦) لا يجوز أن تستغرق مناقشة أي تعديلات على مشروعات المخططات في الوزارة أكثر من شهرين قابلة للامتداد لمدة أخرى مماثلة .

مادة (٣٧) يجوز للوزارة عرض مشروعات المخططات التفصيلية والوثائق والآراء والمقترحات المتعلقة بها على المجلس الأعلى للتخطيط إذا اقتضت الضرورة ذلك وفي هذه الحالة يجب اخذ قرارات المجلس بعين الاعتبار .

الفصل الخامس

تنفيذ ومراجعة المخططات الهيكلية والتفصيلية

أولاً: تنفيذ المخططات :

مادة (٣٨) بعد انتهاء اللجنة المنصوص عليها في المادة (٤٩) وما بعدها من هذا القانون من أعمال التسويات الناجمة عن التخطيط وفقاً للمخططات التي تم التصديق الأولي عليها يقوم رئيس اللجنة بإخطار الوزارة وتقديم تقرير شامل إليها خلال مدة أسبوع من تاريخ انتهاء الأعمال التي قامت بها اللجنة .

وتقوم الوزارة بالتصديق النهائي على المخططات خلال أسبوعين من تاريخ وصول الإخطار إليها .

مادة (٣٩) تقوم الوزارة بإخطار الجهات ذات العلاقة بالتصديق النهائي على المخططات الهيكلية والتفصيلية وإرسال صور منها إلى المكتب المختص لتنفيذها وعمل التربيات اللازمة لتسليم هذه الجهات المساحات المخصصة لها .

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

مادة (٤٠) مع مراعاة أحكام الفصل السادس من هذا القانون يجب على جميع المالكين وأصحاب الحقوق في العقارات المبنية التي تتعارض مع الاستخدامات المحددة في المخططات بعد استلامهم للتعويض اتخاذ الإجراءات لتخلية العقارات التي سيتم هدمها أو هدم أجزاء منها للخدمات والمرافق العامة والشوارع والميادين .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المواعيد الزمنية اللازمة لذلك .
مادة (٤١) بعد إجراء التسويات والتعويضات وفقا لأحكام الفصل السادس من هذا القانون تنتقل ملكية مواقع المرافق والخدمات العامة إلى الجهات المختصة بها ، وتعتبر من الأملاك العامة للدولة وعلى هذه الجهات بعد ذلك القيام بحجزها وتسويرها وتنفيذ مشاريعها التعليمية والصحية وغيرها من المشاريع الخدمية عليها .

ثانياً :مراجعة المخططات :

أ-تعديل المخططات الهيكلية :

مادة (٤٢) يجوز للوزارة أن تعيد النظر في المخططات الهيكلية مرة كل خمس سنوات .

مادة (٤٣) إجراءات تعديل المخططات الهيكلية :

١. يرفع الوكيل تقريراً إلى قيادة الوزارة بمبررات ودواعي وأسباب تعديل المخططات .

٢. إذا اقتنعت قيادة الوزارة بمبررات وأسباب مراجعة المخططات الهيكلية وتعديلها تقوم بعرض الموضوع على المجلس الأعلى

لاتخاذ القرار المناسب بهذا الشأن وفي حالة موافقة المجلس على مقترحات الوزارة يتولى القطاع المختص بالتخطيط أو المكتب المختص إجراء هذه التعديلات والإعلان عنها وفقا للمادة (٢٢) من هذا القانون .

٣. إذا اعترضت أي جهة على التعديلات التي وافق عليها المجلس يتم عرض الموضوع ثانية على المجلس وتناقش التعديلات وأوجه الاعتراضات بحضور مندوب الجهة أو الجهات المعترضة وتعتبر قرارات المجلس في هذه الحالة نهائية .

ب- تعديل المخططات التفصيلية :

مادة (٤٤) لا يجوز بأي حال من الأحوال إجراء أي تعديلات في المخططات التفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية إلا في حالات الضرورة التي تقدرها اللجنة الفنية العليا وتصادق عليها قيادة الوزارة إذا كانت هناك ظروف استثنائية عامة أو أسباب وجيهة تقتضي التعديل شريطة ألا تؤثر هذه التعديلات على حقوق الآخرين في موقع التعديل وان تكون مبررة من الناحية الفنية .

الفصل السادس

تخطيط الأراضي وتسوية المساحات

مادة (٤٥) يقصد بتخطيط الأراضي وتسوية المساحات وفقا لأحكام هذا القانون ، تخطيط الأراضي وفقا للمخططات التفصيلية وإعادة تحديد المساحات بعد اقتطاع النسب المقررة في هذا القانون للشوارع والخدمات والمرافق العامة .

ويعتبر من أعمال التخطيط وتسوية المساحات مشاريع التقسيم المعتمدة من الوزارة أو مكاتبها والتي يقوم بها القطاع الخاص أو الاستثماري أو الحكومي .

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

مادة (٤٧) في الأراضي المراد تخطيطها بعد تحقق ضرورة التخطيط والمصلحة العامة يتم إسهام الملاك بدون تعويض بجزء من أراضيهم كمواقع للخدمات والشوارع والمرافق العامة التي تعود على أرضهم بالفائدة بعد التخطيط على ألا يزيد الإسهام عن (٢٥%) من المساحة الكلية للمنطقة ولمرة واحدة أما إذا استلزمت أعمال التخطيط اقتطاع نسبة تزيد عن (٢٥%) فيعوض من المساحة الكلية للمنطقة بالتقدير النهائي بعد التخطيط على ألا يحرم أحد المالكين من نصيبه العيني من الأرض التي جرى فيها التخطيط ومن عارض من الملاك فهو مخير بين الإسهام في التخطيط أو بيع كامل أرضه للدولة لاستخدامها في مصلحة عامة بالتقدير الأولي زماناً ومكاناً قبل التخطيط .

مادة (٤٨) على مصلحة السجل العقاري وجهات التوثيق المختصة في الدولة إيقاف أي إجراءات للبيع أو الشراء أو نقل الملكية بعد صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون .

مادة (٤٩) يتم تشكيل لجان تسوية في المواقع التي سيتم تخطيطها لتقدير قيمة الأراضي وكذا المباني التي تقتضي الضرورة هدمها والتعويضات التي قد تستحق لمن تم خصم أو اقتطاع نسبة تزيد عن (٢٥%) من ملكياتهم للشوارع والخدمات والمرافق العامة وإعادة توزيع الملكيات وتسوية الأوضاع الناجمة عن أعمال التخطيط وفقاً لأحكام هذا القانون .

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

١. تشكل لجان التسوية من :

أ- قاض بدرجة رئيس محكمة ابتدائية (أ) يصدر بانتدابه قرار من وزير العدل . رئيساً.

ب- اثنين من المهندسين العاملين بالوزارة أو فروعها ويصدر بتعيينهم قرار وزاري . أعضاء.

ج- عضو من المجلس المحلي ويصدر قرار من رئيس المجلس المحلي الواقع في دائرة اختصاصه بالمنطقة التي سيتم تخطيطها. عضواً.

د- عدلين يتم اختيارهما من قبل أغلبية المالكين للموقع المراد تخطيطه فإذا تعذر الاختيار لهما أو لأحدهما بعد الإعلان للمرة الأولى والثانية جاز للجنة اختيار من تراه .

٢. يشترط ألا يكون لرئيس اللجنة علاقة مصلحة بالموقع الذي سيتم تخطيطه وتطبق عليه القواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات بخصوص رد القضاة أمام المحاكم .

٣. لا يجوز لأي عضو من أعضاء اللجنة مباشرة عمله قبل أن يؤدي اليمين (القسم) أمام رئيس اللجنة بأن يقوم بمهمته بأمانة وصدق .

مادة (٥١) مهام واختصاصات لجان التسوية :

١. تقدير القيمة الأصلية للعقارات (الأراضي والمباني) والحقوق في المواقع التي سيتم تخطيطها بالثمن الذي تستحقه قبل شهر من تاريخ صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون لاستخدامها كأساس لنسبة التوزيع بين الملاك عند التقدير النهائي بعد التخطيط .

٢. تستعين اللجنة في تقديراتها بالوثائق والسندات المسجلة التي يتقدم بها المالكون وأصحاب الحقوق مع مراعاة الآتي عند التقدير:

أ. عدم الاعتداد بأي مبان أنشئت أو أشجار غرست بعد علم المالك وبعد صدور القرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من هذا القانون.

ب. الخسائر التي قد تلحق بالمالكين نتيجة عدم استغلالهم لعقاراتهم خلال مدة تخطيط الموقع .

ج. تكون الأشجار وأنقاض البناء لملكها وعليه أن يزيلها خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية أو المكتب المختص فإذا تخلف عن ذلك فللوزارة إزالتها على نفقتها.

٣. التقدير النهائي لقيمة العقارات (الأراضي والمباني) والحقوق في الموقع بعد الانتهاء من أعمال التخطيط بهدف إجراء التسويات النهائية على مستوى الموقع .

٤. إعادة توزيع الملكيات بالمساحات الجديدة على المالكين بحسب المبالغ المستحقة لكل مالك بعد عملية التقييم النهائي للموقع الذي تم تخطيطه ويراعى عند إعادة التوزيع أن تكون المساحات الجديدة التي توزع على المالكين في نفس مواقعها السابقة أو في أقرب مكان منها بقدر الإمكان.

٥. إذا اقتضى إعادة التوزيع إعطاء المالك مساحات لا يمكن الانتفاع بها كقطع مستقلة تزيد عن حقه وفقاً للتقييم النهائي (التقييم الجديد) يلزم بدفع قيمة الزيادة إلى حساب التسويات الخاص بالتعويضات الناجمة عن أعمال التخطيط في المنطقة وبسعر ما بعد التخطيط.

٦. إذا امتنع أحد المالكين عن دفع قيمة الزيادة في المساحة التي وزعت عليه خلال المدة التي تحددها اللجنة فيجوز للجنة تخييره بين الإجرائيين الآتيين:

أ. 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 إذا كان ذلك ممكناً وضمها للمساحة الزائدة لتشكلاً معاً قطعة يستفاد منها تباع لمالك آخر ويعوض المالك الأصلي عما أخذ عليه بالقيمة النهائية.

٧. بالنسبة للمساحات الصغيرة التي يستحيل البناء عليها تباع إجبارياً بالقيمة الجديدة لأصحاب العقارات المجاورة لها ويدفع الثمن لحساب التسويات الخاص بتعويضات المواقع المخططة ليتم تعويض المالك وفقاً للتقييم النهائي.

٨. يدفع من حساب التسويات التعويضات التي تستحق للمالكين الذين تم اقتطاع نسبة تزيد عن (٢٥%) من أملاكهم للشوارع والخدمات والمرافق العامة بحسب التقييم النهائي.

ومع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من هذه المادة تعوض الأشجار والمباني التي تستدعي الضرورة إزالتها وفقاً للأحكام الآتية:

أ. الأشجار التي غرست والمباني التي أنشئت بموجب تراخيص بناء في المواقع لزم فيها الترخيص وكذا المباني التي أنشئت قبل تطبيق قانون البناء فيستحق مالكوها تعويض كاملاً أما المباني الجديدة التي أنشئت بدون

تراخيص بناء في المواقع التي كان يسري عليها تطبيق قانون البناء فيستحق مالكوها نصف التعويض.

ب- إذا كانت المساحة التي اقتطعت من العقار للشوارع والخدمات والمرافق العامة لا تزيد عن (٢٥%) فيتم تعويض المالك عن قيمة المباني ولا يعوض عن الأرض أما إذا زادت المساحة التي اقتطعت من الأرض عن (٢٥%) فيتم تعويض المالك عن قيمة المبنى كاملاً وعن قيمة الأرض في المساحات الزائدة عن (٢٥%) مع مراعاة أحكام المادة (٤٧) من هذا القانون أما إذا كانت أرض المبنى التي تستدعي الضرورة هدمه في حدود (١٠٠%) متر مربع فما دون فيعفى من اقتطاع نسبة (٢٥%) بشرط ألا يملك غيرها ضمن الموقع المراد تخطيطه.

مادة (٥٢)

١. لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة (أمام اللجنة) خلال ستين يوماً من تاريخ إعلان قراراتها بإعادة التوزيع وتسوية الأوضاع الناجمة عن أعمال التخطيط والتعويضات المستحقة فإذا انقضت هذه المدة دون تظلم من قرارات اللجنة اعتبرت قراراتها نهائية ويحق لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة أما المحكمة الاستئنافية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة بعد التظلم وإذا صدر قرار القضاء مخالفاً كلياً أو جزئياً لقرار اللجنة استحق التعويض من الوزارة ولا يعطل التظلم أمام الاستئناف سير وإجراءات التخطيط.

٢. على اللجنة أن تفصل في التظلمات خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها.

٣. يجوز للجنة بناء على قرار من رئيسها إعادة تقدير قيمة العقارات في المنطقة ككل قبل تخطيطها وبعده وإعادة تقدير قيمة التعويضات والتسويات الناجمة عن أعمال التخطيط.
٤. بعد انتهاء اللجنة من أعمالها تقوم بتوزيع عقود الملكيات الجديدة (البصائر) على أصحابها وإخطار السجل العقاري بصورة منها.

الفصل السابع

المناطق الخارجة عن حدود المخططات الهيكلية والتفصيلية والمناطق الخالية

مادة (٥٣) يجوز في مناطق التجمعات السكنية التي لا يوجد لها مخططات هيكلية أو تفصيلية السماح بإقامة مباني فردية بصورة استثنائية بالشروط الآتية:

١. أن يتفق الغرض من استخدام المبنى مع مخططات المناطق إن وجدت ويتناسب مع أوضاع المنطقة ولا ينتج عنه أي ضرر أو أذى أو تلوث بيئي.
٢. ألا يتعارض المبنى مع الوضع العمراني القائم في المنطقة.
٣. ألا يتم البناء في الطرقات والشوارع والممرات الموجودة على الطبيعة.
٤. مضاعفة الحد الأدنى للارتدادات المقررة تسهياً لعملية التخطيط المستقبلي .

مادة (٥٤) لا يجوز السماح بالبناء في المناطق الخالية والواقعة ضمن التوسعات العمرانية المتوقعة للمدن التي يصدر بتحديدتها قرار وزاري لأي سبب من الأسباب إلا بعد التخطيط ويستثنى من ذلك ما يلي:

١. حالات الضرورة التي تخدم نشاط الأرض.

٢. المباني اللازمة لهيئة المواصلات السلكية واللاسلكية والطيران والإذاعة والتلفزيون وأي خدمات عامة أخرى ويصدر بكل حالة على حدة قرار وزاري.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معيار المناطق الخالية والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها عند تنفيذ الحالات الاستثنائية .

٣. تطوير القرى الحالية أو إنشاء قرى جديدة.

الفصل الثامن **أحكام ختامية**

مادة (٥٥) يراعى عند إعداد مشروعات المخططات أن تكون ملائمة للاستعمالات الغالبة للأراضي في المواقع.
وفي حالة وجود استخدامات أو منشآت مخالفة فيمكن إزالتها أو عليها عند إعداد المخططات مع مراعاة الأتي :

١. منع التوسع أو الزيادة في المباني أو المنشآت المخالفة للاستخدام .
٢. عدم منح تراخيص بناء أو السماح بتقوية أو تدعيم أو تعديل أو تعليية المباني أو المنشآت المخالفة باستثناء المنشآت الأثرية والتاريخية .
٣. تحديد مدة زمنية لاستعمال المبنى أو المنشآت المخالفة يتم بعدها هدمها أو إزالتها أو تغيير استخدامها .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون طبيعة هذه المخالفات وطرق معالجتها والفترات الزمنية اللازمة لإزالتها بما لا يتعارض مع مواد هذا القانون .

مادة (٥٦) إذا استدعت المصلحة العامة البناء في موقع لم يتم التصديق النهائي على مخططاته التفصيلية فيجوز للوزارة أن تضع قواعد وشروط مؤقتة لتنظيم أعمال البناء فيه لحين التصديق النهائي على هذه المخططات بشرط ألا تخالف هذه القواعد والشروط المخططات الهيكلية المعتمدة .

مادة (٥٧) يجوز بقرار من المجلس إعداد المخططات التفصيلية قبل المخططات الهيكلية إذا كانت هناك ضرورة أو حاجة ملحة تستوجب ذلك أو إعدادهما معاً إذا كان ذلك مناسباً كما يجوز إعداد مخطط تفصيلي لموقع صغير لا يوجد له مخطط هيكلية إذا ذلك لازماً لتنفيذ مشاريع عليه كمشاريع التنمية الحضرية .

مادة (٥٨) للوزارة أن تسمح للجهات المختصة قبل التصديق المبدئي على المخططات تنفيذ مشاريع البنية التحتية ومشاريع الخدمات والمرافق العامة في المناطق التي سيتم تخطيطها .

مادة (٥٩) يجب على مالكي الأراضي التي تقع في المواقع التي تم تخطيطها وأقيمت المباني من حولها وتوفرت بها جميع الخدمات استخدام الأراضي لما أعدت له خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الانتهاء من أعمال التخطيط فإذا انقضت هذه المدة دون أن يستخدم المالك الأرض تفرض عليه ضريبة سنوية بواقع (١%) من قيمتها عند التقييم النهائي ولا يؤثر انتقال الملكية على ذلك ويستثنى من ذلك أراضي الأوقاف والدولة والحالات المنظورة أمام القضاء .

مادة (٦٠) في حالة استخدام الأرض المخططة استخداماً مخالفاً لما أعدت له أو لما رخص له يجوز للوزارة أن تقوم بهدم المباني أو المنشآت المخالفة .

مادة (٦١) الأموال المستحقة لصندوق التسويات بالوزارة على المالكين في المواقع المخططة بسبب أعمال التخطيط وإجراءات التسويات يتم استيفاءها أولاً قبل أي دين آخر مستحق للدولة أو لغيرها .

- مادة (٦٢) تعفى وثائق الملكية الصادرة عن اللجنة المشار إليها في المادة (٥٢) من هذا القانون بعد إعادة توزيع الملكية في المواقع المخططة من الضرائب العقارية ورسوم التسجيل في السجل العقاري .
- مادة (٦٣) يصدر رئيس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير ويصدر الوزير القرارات المتعلقة به.
- مادة (٦٤) يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية وتلغى جميع القوانين والقرارات الخاصة بالتخطيط المخالفة لأحكام هذا القانون.

صدر برئاسة الجمهورية - صنعاء
بتاريخ ٢٨ ذي الحجة ١٤١٦هـ -
الموافق ٢٨ مايو ١٩٩٥م

الفريق/ علي عبدالله صالح
رئيس الجمهورية