

اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري

نشر في الجريدة الرسمية العدد (2/24) لسنة 1997م

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (260) لسنة 1997م

بشان اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري

- رئيس مجلس الوزراء:-
 - بعد الاطلاع على دستور الجمهورية اليمنية.
 - وعلى القرار الجمهوري بالقانون رقم (20) لسنة 1992م بشأن مجلس الوزراء
 - وعلى القانون رقم (20) لسنة 1995م بشأن التخطيط الحضري.
 - وعلى القرار الجمهوري رقم (153) لسنة 1997م بتشكيل الحكومة وتسمية اعضائها.
 - وبناء على عرض وزير الإنشاءات والتخطيط الحضري.
 - وبعد موافقة مجلس الوزراء.

قرر

الباب الاول

التسمية والتعاريف

- مادة (1) تسمى هذه اللائحة (اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري).
 مادة (2) بالاضافة الى التعريفات المحددة في قانون التخطيط الحضري رقم (20) لسنة 1995م يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم ينص على خلاف ذلك.
 القانون: القانون رقم (20) لسنة 1995م بشأن التخطيط الحضري.
 الفرع: فروع ومناطق مكاتب الوزارة بأمانة العاصمة وعواصم المحافظات والمدن الثانوية.
 اللجنة الفنية: اللجنة الفنية العليا بديوان عام الوزارة.
 لجنة التسويات: لجنة التسويات المشكلة وفقا لاحكام المادة (50) من القانون لتسوية الأوضاع الناجمة عن اعمال التخطيط بين المالكين في المنطقة التي تم تخطيطها.
 اللجنة الفنية الفرعية: اللجنة الفنية المشكلة بموجب احكام هذه اللائحة في المكاتب.
 رئيس اللجنة: رئيس اللجنة الفنية العليا بديوان عام الوزارة.
 المدير العام: مدير عام مكتب الوزارة بأمانة العاصمة ومدراء عموم مكاتب الوزارة بالمحافظات.
 المقرر: مقرر المجلس الاعلى للتخطيط الحضري.
 القطاع: قطاع الإسكان والتخطيط الحضري بالوزارة.
 الإدارة المختصة: الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالوزارة.
 مسودة المخطط: مقترح المخطط الهيكلي او التفصيلي قبل التصديق عليه.

مشروع المخطط: مشروع المخطط الهيكلي او التفصيلي الذي تم التصديق عليه بصفة أولية.

المخطط: المخطط الهيكلي او التفصيلي الذي يتم التصديق عليه بصفة نهائية ويتم العمل بموجبه.

الوحدة: وحدة الجوار في الموقع الذي سيتم تخطيطه.

الفصل الثاني

سلطات التخطيط وتشكيلاتها ومهامها

مادة(3) تتكون سلطات التخطيط الحضري من الآتي:-

1. المجلس الاعلى للتخطيط الحضري.
2. القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة.
3. اللجنة الفنية العليا.
4. المكتب.
5. اللجنة الفنية الفرعية.

اولا: المجلس الاعلى للتخطيط الحضري:-

مادة(4) المجلس هو السلطة العليا للتخطيط الحضري الذي يضع السياسة العامة للمخططات الهيكلية في الجمهورية ويوجه سلطات التخطيط الاخرى بما يوجب عليها مراعاته ويحدد لها اولويات التخطيط وفقا لمتطلبات وخطط التنمية ومخططات المناطق او الاهداف و السياسات العامة للدولة.

مادة(5) يتكون المجلس المشكل بالقانون من (14) عضوا ومقرر وهؤلاء الاعضاء يمثلون الجهات ذات العلاقة بالتخطيط ويعتبر هؤلاء الممثلون حلقة وصل بين المجلس والجهات التي يمثلونها وبحيث يتم التنسيق والتعاون بينها في مجالات التخطيط الهيكلي للمواقع والتوافق والانسجام بين المخططات الهيكلية وخطط وبرامج هذه الجهات في تنفيذ مشاريعها في المواقع التي يتم تخطيطها.

مادة(6) يكون للمجلس سكرتارية دائمة برئاسة مقرر المجلس (مدير عام الاراضي بالوزارة او من يحل محله) ويكون لهذه السكرتارية مقر دائم في الوزارة.

مادة(7) يتولى المجلس ممارسة الاختصاصات التالية:-

- 1- رسم السياسات العامة للمخططات الهيكلية في الجمهورية على ضوء المخططات الاقليمية المعتمدة ان وجدت وتحديد متطلبات واهداف التنمية الحضرية في اطار السياسة العامة للدولة ويجب مراعاة الاتي عند رسم هذه السياسة.

أ- نوع استخدام الاراضي في المنطقة المراد تخطيطها.

ب- الاستخدام الامثل للاراضي وتنظيم وظائفها بما يحقق اهداف التخطيط والتنمية الحضرية.

- ج- تطوير وتنمية المناطق وسكانها ومواردها وانشطتها الاقتصادية بقصد رفع المستوى المعيشي والحضري للسكان.
- د- ضمان توزيع المشروعات الحضرية على مناطق الدولة بما يتفق مع ظروف وامكانيات وحاجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون اخرى.
- هـ- ضمان تنمية المناطق الاقل نمو او التي تم البناء فيها بشكل عشوائي ورفع المستوى الحضري والمعيشي لسكانها.
- و- المحافظة على البيئة وحمايتها من التلوث وحماية الادوية والمسائل واحواض المياه الجوفية والشواطئ وغيرها.
- ز- تخطيط مواقع جديدة لامتناس الزيادة السكانية في المدن المزدهمة بالسكان.
- ح- تشجيع اقامة المشاريع الصناعية والزراعية والسياحية وغيرها وفقا لنوع الاستخدام المخصص للارض.
- ط- تنمية المناطق الصحراوية وتشجيع استصلاح الاراضي للزراعة.
- 2-المساهمة مع الوزارة والجهات المختصة الاخرى في وضع الخطط الشاملة لتطوير اساليب التخطيط الحضري في مدن ومناطق الجمهورية والتي ستشمل:
- أ- تطوير اساليب العمل.
- ب- انشاء معاهد متخصصة في مجالات التخطيط وتدريب الكوادر العاملة فيه.
- ج- اقتراح تعديل القوانين واللوائح المنظمة لاعمال التخطيط.
- د- وضع ارشادات او توجيهات عامة للتخطيط الهيكلي.
- هـ- التنسيق مع الدول والحكومات والهيئات الخارجية في الندوات والتدريب عبر الجهات المختصة.
- 3- تحديد اتجاهات مواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي على ضوء الخطة الاقتصادية والاجتماعية للدولة ووفقا للخصائص البيئية والاقتصادية والاجتماعية لسكان المنطقة ومستواهم الحضري والمعيشي ووظائفهم الاجتماعية.
- 4- مناقشة الدراسات والتقارير التحليلية للمخططات الهيكلية ايا كانت الجهة التي قامت بها مع مراعاة الاتي:
- ا. ان تكون هذه الدراسات متطابقة مع ما وضعه المجلس من سياسات واهداف وفقا للقانون وهذه اللائحة.
- ب. الا تتعارض مع الدراسات المعتمدة المقدمة من الجهات الممثلة في المجلس.
- ج. ان تكون قد اعدت بالوسائل والاساليب التي حددتها الوزارة او المجلس.

د. ان تكون متفقة مع القانون وهذه اللائحة.

5-مناقشة مشروعات المخططات الهيكلية واتخاذ قرار بشأنها او ابداء ملاحظاته عليها بشرط الا تخالف هذه الملاحظات الدراسات التي سبق ان وافق عليها المجلس.

6-دراسة مقترحات الوزارة حول اعادة تخطيط بعض المدن والاحياء التي ترى انها في حاجة الى اعادة تخطيط لتستجيب لمتطلبات وضرورات التنمية وعلى الوزارة ان تتقدم بمقترحاتها الى المجلس مشفوعة باسباب ومبررات اعادة التخطيط والدراسات التفصيلية المتعلقة بذلك حتى يمكن للمجلس دراستها والمصادقة عليها.

7-دراسة مقترحات الوزارة حول اعادة تخطيط بعض الاحياء او المواقع الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي والتصديق عليها.

وعلى الوزارة ان تتقدم بمقترحاتها الى المجلس مع الدراسات التي قامت بها حول اعادة تخطيط هذه المناطق على ان تشمل هذه الدراسات تقييم شامل باوضاع المناطق الصناعية وانواع الصناعات التي يجب نقلها من هذه المناطق والاسباب الداعية الى ذلك مع تحديد المناطق التي سيتم نقلها اليها اذا تطلب الامر ذلك.

وفي حالة عدم مصادقة المجلس يمكن للوزير عرض الموضوع على مجلس الوزراء لاتخاذ قرار بشأنها.

8-التصديق النهائي على مشاريع المخططات الهيكلية التي قامت الوزارة بالتصديق الاولى عليها بناء على اقرار المجلس لمسوداتها، اي ان المخططات الهيكلية سوف تمر بالمراحل الالية:-

أ- اعداد الدراسات والتقارير التحليلية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة التاسعة.

ب- اقرار هذه الدراسات والتقارير من قبل المجلس.

ج- اعداد مسودات المخططات الهيكلية.

د- عرض مسودات المخططات على المجلس لاقرارها.

هـ- اذا اقر المجلس مسودات المخططات الهيكلية يتم التصديق الاولى عليها من قبل الوزارة وتصبح مشاريع مخططات يجب البدء في تنفيذها بحسب المواعيد المحددة لذلك.

و- تعرض مشاريع المخططات بعد ذلك على المجلس للتصديق النهائي عليها ، ويجب ان يتم التصديق النهائي على المخططات الهيكلية من قبل المجلس خلال مدة شهرين من تاريخ عرضها عليه ، ويبين قرار التصديق مساحة الموقع او المواقع التي تشمل عليها المخططات الهيكلية وحدودها.

9- الموافقة على اسباب ومبررات تعديل المخططات الهيكلية التي تقدمها الوزارة للمجلس وفقا لنص المادتين (42-43) من القانون والفصل العاشر من هذه اللائحة.

10- البت في تعديل مشروعات المخططات الهيكلية التي يعرضها رئيس المجلس وتستلزم المصلحة العامة ادخالها ولا يشترط لاجراء هذا التعديل الاتي:-

أ- ان يكون التعديل على مشروعات المخططات الهيكلية اي بعد التصديق الاول عليها وقبل التصديق النهائي.

ب- ان تكون هناك مصلحة عامة تقتضي اجراء هذا التعديل.

ج- ان يعرض رئيس المجلس مقترحات التعديلات ومبرراتها والمصلحة العامة الموجبة لها الى المجلس.

د- لا يجوز للمجلس او اي عضو من اعضائه او اي عدد منهم التقدم الى المجلس بمقترحات لتعديل مشروعات المخططات الهيكلية (المعمدة تعميذا اوليا).

11- الموافقة على اعداد المخططات التفصيلية قبل المخططات الهيكلية او اعدادهما معا بصفة استثنائية في الحالات التي نصت عليها المادة (57) من القانون وهي:-

أ- حالة الضرورة او الحاجة الملحة التي تستوجب ذلك وهذه الضرورة او الحالة الملحة يقرها الوزير.

ب- تنفيذ مشاريع استراتيجية او هامة في مواقع لا يوجد لها مخططا تفصيلية او هيكلية وتاجيل هذه المشاريع لحين اعداد المخططات الهيكلية لها سوف يفوت الغرض من انشائها او سيترتب على تاجيلها خسائر كبيرة لا يمكن تداركها.

12- اقتراح ايجاد مواقع نشاطات سكانية واقتصادية واجتماعية تلبي اغراض تنمية محددة وهذا اختصاص استثنائي اعطاه القانون للمجلس في اطار المخططات التفصيلية ويشترط لممارسته الاتي:-

أ- ان يقتصر دور المجلس على الاقتراح.

ب- ان يتقدم بهذا الاقتراح للوزارة.

ج- ان يكون الهدف هو تنمية المواقع المقترحة وسكانها بحسب النشاط الاقتصادي الغالب عليها وتنمية هذا النشاط.

13- دراسة ما يرى رئيس المجلس او ثلث اعضائه عرضه على المجلس مما يدخل في اختصاصه ولا يتعارض مع النصوص السابقة.

14- دراسة اي موضوع يتعلق بمشروعات المخططات التفصيلية وعرضها على المجلس مع مراعاة الاتي:-

- أ- انه يجوز للوزارة عرض اي موضوع يتعلق بمشروعات المخططات التفصيلية على المجلس.
- ب- ان تتقدم الوزارة بهذه الموضوعات الى المجلس والمخطط ما زال مشروعا اي خلال الفترة ما بين التعميد الاولي والتعميد النهائي.
- ج- اذا قامت الوزارة بعرض اي موضوع يتعلق بمشروعات المخططات التفصيلية او عرض مشروع المخطط على المجلس.
- د- لا يجوز للمجلس او لاي عدد من اعضائه ان يتقدم باي ملاحظات او تعديلات او مقترحات على المخططات التفصيلية او مشروعاتها.
- مادة(8) عند اعداد مسودات المخططات الهيكلية يجب ان تتوفر لدى الوزارة الدراسات والخطط والبرامج المتعلقة بالتنمية الصناعية والزراعية ومد شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي واستغلال اراضي الدولة والتعمير والمشاريع الاسكانية للمناطق التي سيتم تخطيطها. وتلتزم الوزارات المعنية والجهات الممثلة في المجلس والجهات الاخرى ذات العلاقة بتقديم هذه الدراسات والبرامج والخطط فور طلبها من الوزارة او المجلس.
- مادة(9) تلتزم الوزارات والجهات الحكومية المعنية بتنفيذ المشاريع الخدمية والمرافق العامة في المواقع التي تم تخطيطها وفقا للبرامج والخطط التي قدمتها للوزارة والمجلس.
- كما تلتزم فور استلامها لارض التي ستخصص للمشاريع والمرافق والخدمات العامة بتسوير هذه الاراضي والمحافظة عليها.
- وعلى المجلس رفع تقرير الى مجلس الوزراء عبر الوزير بالجهات التي تلتزم بذلك.
- مادة(10) تدرج المخصصات المالية اللازمة لاعداد وتنفيذ المخططات الهيكلية والتفصيلية وميزانية المجلس ضمن المخصصات المالية للوزارة في الميزانية العامة للدولة (الباب الخامس).
- مادة(11) تقوم الوزارة بوضع خطة سنوية لاعداد مشروعات المخططات الهيكلية وتحديد تكاليف ومخصصات المجلس وتقديمها الى مجلس الوزراء للموافقة عليها ضمن الميزانية العامة للدولة.
- مادة(12) وزارة الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري هي الجهة المختصة باعداد المخططات الهيكلية ولا يجوز لاي وزارة او جهة اخرى ان تقوم باعداد المخططات الهيكلية لاي مدينة او منطقة بنفسها او بالتعاقد مع اي شركة او جهة محلية او اجنبية.
- وعلى الوزارات او الجهات التي تعاقدت مع شركات لاعداد هذه المخططات ان تقوم بتسليمها الى الوزارة لاستكمال الاجراءات القانونية المتعلقة بها.

مادة(13) يكون للمجلس سكرتارية دائمة برئاسة مقرر المجلس ويصدر بتعيين اعضائها من الوزير.

مادة(14) مهام سكرتارية المجلس:-

1. دعوة الاعضاء لحضور اجتماعات المجلس في المواعيد الدورية المحددة من قبل المجلس او المواعيد التي يحددها رئيس المجلس.
2. تدوين محاضر اجتماعات المجلس وتجميع توقيعات الاعضاء عليها واعتمادها من رئيس المجلس وتسليم الاعضاء صور منها.
3. حفظ وارشفة محاضر الاجتماعات.
4. وضع قرارات المجلس موضع التنفيذ وذلك بابلاغ قطاع التخطيط والجهات المختصة بالوزارة بهذه القرارات لتنفيذها.
5. ارسال صور من قرارات المجلس الى المكاتب والجهات المعنية للعمل على تنفيذها والمتابعة.

6. وضع جدول اعمال المجلس وتحضير الملفات والوثائق والمخططات التي ستناقش في المجلس.

مادة(15) على المقرر ان يحتفظ باصول محاضر الجلسات في مكان امن وفهرستها بطريقة تسهل الرجوع اليها في اي وقت.

ثانيا: القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة:-

مادة(16) قطاع الاسكان والتخطيط الحضري هو القطاع المختص في الوزارة ويمارس مهامه واختصاصاته طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها وتحت اشراف الوزير ونائب الوزير.

مادة(17) يمارس القطاع والادارات المختصة بالتخطيط في الوزارة المهام الاتية:

- 1- القيام بالدراسات وتحليل المعلومات واعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية ويشمل ذلك الاتي:-

- أ- قيام القطاع والادارات التابعة له بهذه الاعمال بنفسه او تكليف مكاتب الوزارة او بيوت الخبرة المحلية او غير المحلية بها.
- ب- اقتراح الاعمال والدراسات والمخططات التي يلزم ان تقوم بها جهات او بيوت خبرة او محلية او غير محلية.
- ج- اقتراح الاعمال والدراسات التي يمكن تكليف مكاتب الوزارة بها.
- د- اعداد المناقصات والوثائق والعقود والشروط المتعلقة باسناد هذه الاعمال الى الشركات او بيوت الخبرة المحلية او غير المحلية ومراجعة المستخلصات والموافقة عليها بحسب قانون المناقصات.
- هـ- فحص ومراجعة الدراسات وتحليل المعلومات ومشروعات المخططات التي اعدتها الشركات او بيوت الخبرة المحلية او غير المحلية او مكاتب الوزارة.

- 2- عرض مشاريع المخططات والدراسات وتحليل المعلومات على الوزارة وفقا للقانون وهذه اللائحة لاتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- 3- اعداد دليل العمل الفني وتزويد مكاتب الوزارة به والمعلومات والارشادات الفنية التي تساعد على اعداد مسودات المخططات الهيكلية او التفصيلية والقيام بالدراسات وتحليل المعلومات المتعلقة بها.
- 4- تحديد اتجاهات التوسع العمراني في المخططات التفصيلية وفقا لاتجاهات النمو العمراني المحددة في المخططات الهيكلية.
- 5- رفع مسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية بعد استكمال دراستها ومراجعتها لقرارها او التصديق الاولي عليها بحسب ما هو منصوص عليه في القانون وهذه اللائحة.
- 6- ارسال صور من هذه المخططات بعد اقرارها او التصديق الاولي عليها الى الجهات ذات العلاقة ومنها.
- المحافظ ومكتب الوزارة بالمحافظة الواقع في دائرتها الموقع الذي يتم تخطيطه.
- الجهات الاخرى بالدولة وهي الجهات التي تم تخصيص اراضي لمشاريعها او للخدمات والمرافق العامة التي سيقوم بتنفيذها.
- المجالس المحلية.
- 7- دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات وطلبات التعديل المرفوعة من الجهات المنصوص عليها في الفقرة (6) من نفس المادة سواء قدمت اليه مباشرة او قدمت اليه عبر اللجان الفرعية.
- 8- الاعلان عن البدء في التخطيط واستصدار القرارات الوزارية المنصوص عليها في المادتين (22، 25) من القانون وارسالها مع مشروعات المخططات.
- مادة (18) تقوم الادارة العامة للتخطيط العمراني باجراء الدراسات والتحليل اللازمة للتخطيط وعمل برامج سنوية للتنفيذ ورفعها الى الوزير للموافقة عليها واعتمادها.
- مادة (19) تقوم مكاتب الوزارة بامانة العاصمة والمحافظات بممارسة اعمال التخطيط الهيكلي والتفصيلي تحت اشراف الوزارة وفقا للقانون وهذه اللائحة.
- ثالثا: لجان التخطيط:-
- ا. اللجنة الفنية العليا:-
- مادة (20) تشكل بديوان عام الوزارة لجنة فنية عليا من المختصين بالوزارة ويصدر بتعيينهم قرار من الوزير.

مادة(21) يجوز للجنة ان تستعين بمن تراه من مدراء المكاتب او اعضاء اللجان الفرعية وغيرهم لحضور جلساتها عند دراسة مشروعات المخططات والقضايا الخاصة بهم.

مادة(22) تمارس اللجنة المهام والصلاحيات الاتية:-

1. مراجعة مسودات المخططات الحضرية التي يتم احالتها الى اللجنة لمراجعتها وابداء ملاحظاتها عليها قبل تقديمها الى قيادة الوزارة للتصديق الاولي عليها او عرضها على المجلس.
2. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات وطلبات التعديل المرفوعة من اللجان الفرعية على مشروعات المخططات واقرارها واتخاذ ما تراه بشأنها وفقا للقانون.
3. مراجعة وتقييم تنفيذ مشروعات المخططات على الطبيعة والتأكد من الاتي:-

أ- التنفيذ السليم لمشروعات المخططات وتقييمها.

ب- سلامة تطبيق المعايير الفنية للتخطيط.

ج- شق الشوارع وفقا للمسارات والاتساع المحدد في مشروعات المخططات والتأكد من استخدام المذرات على الطبيعة للشوارع ان وجدت وبقدر الامكان.

د- التأكد من خصم النسبة القانونية للشوارع والمرافق والخدمات العامة ومراجعة النسب الزائدة التي سيتم التفويض عنها.

هـ- متابعة تنفيذ المخططات بشكل دوري.

4. المراجعة النهائي لجمع المخططات قبل رفعها الى قيادة الوزارة للتصديق النهائي عليها.

مادة(23) يجوز للجنة ان تكلف فريقا من اعضائها لحضور ومراقبة تنفيذ اعمال التخطيط على الطبيعة.

مادة(24) اذا رأت اللجنة بعد مراجعة مشروع المخططات على الطبيعة ان هناك مخالفات في التنفيذ او عدم مطابقتها للمعايير الفنية او ان هناك انحرافات في مسارات الشوارع غير مبررة من الناحية الفنية عليها ان تحيل المستبين عن الاخطاء العمدية الى التحقيق مع رفع المعالجات الفنية للتصحيح.

مادة(25) اذا رأت اللجنة الفنية وجوب تصحيح مشروعات المخططات عليها ان ترفع تقريرها الى الوزير باسباب ومبررات التعديل لتكليف الادارة او المكتب المختص للقيام بالتصحيحات المطلوبة خلال مدة لا تزيد عن اسبوع من تاريخ استلامها، ثم اعادتها الى اللجنة الفنية للتأكد من قيام القطاع او المكتب بالتصحيحات المطلوبة فاذا وجدت مطابقة يتم التوقيع عليها من قبل اعضاء اللجنة ورفعها الى قيادة الوزارة للتصديق عليها او للمجلس لاقرارها اذا كانت مشروعات مخططات هيكلية.

مادة(26) تقوم اللجنة الفنية العليا بالبت في القضايا المطروحة عليها خلال مدة شهر على الاكثر من تاريخ تقديمها الى سكرتارية اللجنة.
ب. اللجان الفرعية:-

مادة(27) تشكل بمكاتب الوزارة بامانة العاصمة والمحافظات لجان فنية فرعية على النحو التالي:-

1. مدير عام مكتب الوزارة
 - رئيسا
 2. مندوب عن المحافظة لا تقل درجته عن مدير ادارة ويسميه المحافظ عضوا
 3. مدير ادارة الشؤون القانونية بالمكتب.
 - عضوا
 4. مدير ادارة التخطيط
 - عضوا
 5. مهندسان من ذوي الكفاءة والخبرة
 - عضوا
- مادة(28) يصدر بتسمية رئيس واعضاء اللجان الفرعية قرار من الوزير بناء على ترشيح مدير عام المكتب.

مادة(29) للجنة ان تستعين بمن تراه من اصحاب الخبرة والاختصاص مع ايضاح اسماء واعمال ووظائف من قامت بالاستعانة بهم مع ذكر اسباب الاستعانة بهم في المحضر ورفع صورته منه الى اللجنة الفنية مع اوليات مسودات المخطط.

مادة(30) تمارس اللجنة الفرعية المهام والاختصاصات الاتية:-

1. مراجعة الدراسات والتقارير التحليلية ومسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية التي اعدھا المكتب وابداء ملاحظاتها عليها واخطار المكتب بهذه الملاحظات لتصحيح الدراسات والتقارير التحليلية على ضوءها وفي حالة عدم اقتناع المكتب بهذه الملاحظات يتم الرفع بها الى الوزارة مع الاوليات.
2. التأكد من تنفيذ ملاحظات المجلس والقطاع واللجنة الفنية على الدراسات والاعمال التي قام بها المكتب.
3. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات والطلبات المقدمة لها من الجهات ذات العلاقة او المواطنين ورفعها الى الوزارة.
4. حضور اعمال تنفيذ مشروعات المخططات على الطبيعة ورفع اي ملاحظات لها الى الوزير عن اي تجاوزات او اخطا في اعمال التخطيط على الطبيعة او عدم التزام المكاتب بالمعايير الفنية للتخطيط.
5. النظر في قضايا المواطنين المتعلقة بالمخططات التفصيلية ورفعها الى الوزير مع ابداء الراي الفني.
6. ما تكلف به من اعمال.
- ج. سكرتارية اللجنة الفنية.

مادة(31) يكون للجنة الفنية سكرتارية دائمة برئاسة موظف متفرغ بالوزارة لا تقل درجته عن مدير عام ويصدر بتعيينه قرار من الوزير.

مادة(32) تمارس السكرتارية المهام الآتية:-

1. التحضير لاجتماعات اللجنة واخطار اعضائها بمواعيد واماكن اجتماعاتها.
2. كتابة محاضر اجتماعات اللجنة وتدوين ملاحظاتها على المخططات بشكل دقيق واضح.
3. الاحتفاظ باصول المحاضر بعد التوقيع عليها من اعضاء اللجنة وتوزيعها وفهرستها بطريقة يسهل الرجوع اليها.
4. تنفيذ قرارات اللجنة.
5. ارفاق المخططات بصور المحاضر والملاحظات ورفعها الى اللجنة.
6. استلام ملفات قضايا المواطنين والملفات ومشروعات المخططات المرفوعة من اللجان الفرعية الى اللجنة العليا وتنظيمها وتقديمها الى اللجنة بحسب ورودها.
7. ما تكلف به من اعمال.

د. سكرتارية اللجان الفرعية:-

مادة(33) يكون للجنة الفرعية سكرتارية برئاسة موظف متفرغ بالمكتب لا تقل درجته عن مدير ادارة ويصدر بتعيينه قرار من الوزير.

مادة(34) لا يجوز اخراج اي من مسودات المخططات او محاضر الجلسات او الوثائق المتعلقة بالتخطيط لاي شخص او جهة الا بموافقة خطية من الوزير.

الفصل الثالث

انواع المخططات

مادة(35) تخطيط المناطق.

مادة(36) التخطيط الهيكلي:

- أ- التخطيط الهيكلي هو مرحلة من التخطيط تسبق التخطيط التفصيلي ويهدف الى وضع الاهداف والاستراتيجيات والسياسات طويلة المدى ومحددات النمو للمدينة او القرية او المناطق المحيطة بها في اطار التخطيط الاقليمي.
- ب- يجب ان تشمل الدراسات اللازمة لاعداد المخططات الهيكلية نشاطات السكان ومصادر الثروات الطبيعية والانشطة الاقتصادية والمواصلات والنقل والاتصالات والخدمات العامة والاسكان.
- ج- يتم التخطيط الهيكلي في صورة تقارير تحليلية وخرائط تحدد الخصائص البيئية والاجتماعية والاقتصادية العمرانية والاهداف والاستراتيجيات والسياسات والبرامج القطاعية الزمنية للمنطقة مع توضيح الاستعمالات الرئيسية للأراضي من سكنية وتجارية وصناعية وخدمات ونقل وغيرها مع الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحيحة مع توفير مساحات خضراء كافية وشبكة طرق ذات كفاءة عالية وشبكة للمرافق والخدمات العامة.

د- يتعامل المخطط مع كل العناصر الطبيعية في الموقع ككل وليس جزء منها وذلك في اطار التخطيط الاقليمي الذي تقع فيه المواقع او المواقع التي سيتم تخطيطها.

هـ- تعتمد المخططات الهيكلية على اساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية على النحو الاتي:-

1. الدراسات البيئية وتشمل: الخصائص الطبيعية للموقع من حيث التضاريس وطبيعة سطح الارض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على نشاط الانسان وبما يبرز الطابع المميز للموقع المراد تخطيطه.

2. الدراسات الاجتماعية : وتشمل تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المنطقة والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة.

3. الدراسات الاقتصادية: وتشمل دراسة الموارد الطبيعية والاقتصادية المتاحة بالموقع والامكانيات التي تساعد على تنمية وتقديرات فرص العمل ومتوسط دخل الفرد والانفاق.

4. الدراسات العمرانية استعمالات الاراضي وحالات المباني وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق العامة وغيرها من الدراسات العمرانية الاخرى.

5. دراسة علاقة الموقع محل الدراسة بما يحيط به من مناطق اخرى والعلاقات الوظيفية التي تربطه بها.

مادة(37) تعتبر شبكة الشريانات الرئيسية والطرق الطويلة وما يتعلق بها من دراسات وخطط وبرامج جزء من المخططات الهيكلية وتسري عليها الاحكام والاجراءات المتعلقة بهذه المخططات.

مادة(38) يجب ان يكون التخطيط الهيكلي لمدة تتراوح ما بين عشر سنوات الى عشرين سنة وان يوفر الاحتياجات المستقبلية للموقع خلال هذه المدة وان يساعد على اتخاذ القرار الصحيح لتنمية الموقع.

مادة(39) على القطاع مراجعة المخططات الهيكلية مرة كل خمس سنوات والتأكد من التالي:-

أ- ان التنمية العمرانية والسكانية والاقتصادية والاجتماعية في الموقع تسير وفقا لما هو مخطط له.

ب- عدم وجود مشاكل او صعوبات جوهرية تعيق تنفيذ المخطط.

ج- ان الشريانات الرئيسية ما زالت تواكب اعمال التطور الحضري للموقع.

مادة(40) يجب ان يبين المخطط الهيكلي التالي:-

1. استعمالات الاراضي موضحا عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والمناطق السياحية والتاريخية والاثرية والزراعية.

2. شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والمرافق الأساسية (موانئ -مطارات).
 3. مواقع الخدمات العامة (مدارس-مستشفيات- الحدائق-الملاعب...الخ).
 4. مرافق المياه والصرف الصحي والكهرباء والتلفونات وغيرها.
- مادة(41) يجب ان تشمل الدراسات على النحو الاتي:-
1. طبيعة واهداف المخطط الهيكلي وتعاريف لبعض الالفاظ او المصطلحات الواردة في التقرير ونبذه مختصرة عن التطور التاريخي للموقع.
 2. الاهداف والسياسات العامة لاستعمالات الاراضي الخاصة(سكنية- تجارية- صناعية).
 3. الاهداف والسياسات العامة لاستعمالات اراضي الدولة ان وجدت ووضع تصور واضح مبني على اسس سليمة لمستقبل الموقع المراد تخطيطه خلال مدة عشرين سنة.
- مادة(42) المخططات التفصيلية:-
- أ- التخطيط التفصيلي هو الوسيلة الفعالة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بوحدة الجوار وتوفير بيئة صحية بها.
 - ب- تتكون المخططات التفصيلية من الاتي:-
- الدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية في وحدة الجوار.
 - الشروط الخاصة التي تحدد الكثافة السكانية لوحدة الجوار واستعمالات الاراضي ونوع استخدام المباني وارتفاعاتها وكثافتها البنائية والحد الأدنى لمساحات قطع الاراضي وابعادها والحد الاقصى للمساحات المشغولة بالبناء والحفاظ على النواحي الجمالية بوحدة الجوار وامكان انتظار السيارات وتهدف هذه الاشتراطات الى تحقيق نوع من التوازن بين عدد السكان في الوحدة وبين المرافق والخدمات العامة التي ستتوفر لهم وعرض الشوارع وحركة المرور التي ستتجم عن عدد السكان.
 - البرامج التنفيذية المتوقعة لتوفير الخدمات والمرافق بما يضمن التنسيق فيها وتوافق تنفيذها.
- ج- يجب ان تكون هناك دراسة تفصيلية ايضا للوضع الحالي والمستقبلي للوحدة محل الدراسة التي سيتم اعداد المخططات التفصيلية لها خاصة بالنسبة لما يلي:-
- الاستعمالات لكل قطعة ارض.
 - اشغالات المباني.
 - حالات وارتفاعات المباني.
 - الكثافة السكانية ومعدل التزامم.

- الكثافة البنائية التي تحقق الكثافة السكانية.
- الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والحرفية والمساجد والحدائق.
- شبكات المرافق العامة (مواقعها وقدرتها).
- شبكات الشوارع (قطاعاتها ومساراتها واتساعها وتقاطعاتها).
- حركة المرور (الحجم والاتجاه).
- اماكن انتظار السيارات.
- المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الوحدة والضوضاء والتلوث وغيرها.
- مساحة الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
- الطابع العام للوحدة.

الفصل الرابع

اجراءات اعداد المخططات

اولا: مخططات المناطق:-

مادة(43) على الوزارة اعداد الدراسات والبحوث والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير وتنمية اي اقليم من اقاليم الدولة من حيث الاتجاهات ومواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي والشرىانات الرئيسية وطبيعة النشاط السائد في الاقليم والزيادات السكانية والمتوقعة والخدمات والمرافق العامة لبيئة التجمعات السكنية الجديدة وذلك خلال فترة زمنية محددة ووضعها في شكل مخططات للمناطق مع بيان كيفية تطوير وتحسين الحياة المعيشية لهؤلاء السكان.

مادة(44) تقوم الوزارة باعداد هذه الدراسة والبحوث والاستراتيجيات عن طريق الادارة العامة المختصة او مكاتبها بالمحافظات المؤهلة لذلك او عن طريق بيوت الخبرة المحلية او غير المحلية.

مادة(45) تقوم اللجنة الفنية بدراسة ما اعده القطاع من دراسات واهداف واستراتيجيات عامة وترفعها الى الوزير مشفوعة برايها ولجنة الحق في مناقشة الجهات التي اعدت الدراسات او ان تستعين بمن تراه سواء كان من الوزارة ومكاتبها في المنطقة او من خارج الوزارة.

مادة(46) يجوز للوزير عرض الدراسات والبحوث والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير او تنمية اي اقليم من اقاليم الدولة على المجلس لمناقشتها وابداء الراي حولها دون ان يكون لاراء المجلس وملاحظاته اي صفة الزامية على الوزارة.

مادة(47) ترفع هذه الدراسات والمخططات الى مجلس الوزراء بعد اعتمادها من الوزير لمناقشتها وقرارها ضمن الخطة العامة للدولة.

ثانيا: اجراءات اعداد المخططات الهيكلية:

مادة(48) يقوم القطاع باعداد البرامج التنفيذية لاعداد المخططات الهيكلية للمدن والمواقع وفقا لقرارات وتوجيهات المجلس الاعلى للتخطيط الحضري وتعميدها من قيادة الوزارة.

مادة(49) على القطاع ان يرفع الى الوزير اقتراحا بالمدن او المواقع التي سيتم اعداد مخططات هيكلية لها عن طريق الشركات او بيوت الخبرة المحلية او غير المحلية ويحدد الاقتراح مصادر التمويل وطريقة الدفع.

مادة(50) يجب اعداد المخططات الهيكلية وفقا لقرارات الوزارة والمجلس وتوجيهاتهما.

مادة(51) يصدر الوزير قرار بتحديد المدن والمواقع التي سيتم اعداد مخططات هيكلية لها على ان يتضمن القرار الاتي:-

أ- المكتب او الجهة التي ستقوم باعداد المخططات الهيكلية.

ب- المحافظة او المدينة.

ج- مساحات الموقع او المواقع وحدودها والعلامات المميزة لها وابعادها واطوالها.

د- وقف اعمال البناء خلال فترة اعداد المخططات الهيكلية وحضر منح تراخيص بناء او تعليه او تدعيم لاي ابنية قائمة على الا تزيد مدة هذا الحصر او الوقف عن سنتين.

هـ- يراعى القرار احكام المادتين(53-54)من القانون بخصوص الحالات الاستثنائية.

مادة(52) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة(22) من القانون وتبلغ به الجهات ذات العلاقة.

مادة(53) فور انتهاء الشركة او الجهة المتعاقدة معها او المكتب من اعمال التخطيط يتم رفع هذا الاهمال الى الوزارة لاستكمال الاجراءات اللازمة لها وفقا للقانون وهذه اللائحة.

مادة(54) على اللجنة الفنية دراسة ما تم عرضه عليها من مخططات ويجوز لرئيس اللجنة ان يدعو مدير عام المكتب المختص او رئيس اللجنة الفرعية لحضور اجتماعات اللجنة اثناء مناقشة ودراسة الاعمال المتعلقة بالمخططات الهيكلية التي اعددها المكتب دون ان يكون له صوت معدود في مداولات المجلس.

مادة(55) ترفع جميع مسودات المخططات الى قيادة الوزارة لمراجعتها وعرضها على المجلس لاقرارها.

مادة(56) يقوم الوزير بتكليف مقرر المجلس لدعوة اعضاء المجلس واعداد ملف متكامل يحتوي على جميع الوثائق المتعلقة بمسودات المخططات الهيكلية التي سيتم عرضها على المجلس.

مادة(57) اذا اقر المجلس مسودات المخططات الهيكلية والاعمال المتعلقة بها يتم تعميمها تعميذا اوليا من قيادة الوزارة اما اذا ابدى اي ملاحظات عليها فيتم دعوة اعضاء اللجنة الفنية ومن يراه رئيس المجلس لحضور اجتماعات المجلس في موعد اخر لمناقشة هذه المسودات دون ان يكون لهم صوت محدود في مداولات المجلس.

مادة(58) يتم تعميم مسودات المخططات الهيكلية التي اقرها المجلس من قيادة الوزارة وتصبح مشروعات مخططات وتخطر بها الوزارات والجهات المعنية والتي لها علاقة بالمخطط للتنفيذ.

مادة(59) بعد الانتهاء من تنفيذ مشروعات المخططات وشق شبكة الشريانات الرئيسية بدون وجود مشاكل او اعتراضات فنية يتم عرضها على المجلس للتصديق النهائي عليه خلال مدة شهرين من تاريخ عرضها عليه ويتضمن القرار مساحة الموقع وحدوده.

مادة(60) يتم نشر المخططات الهيكلية بعد التصديق النهائي عليها وطرحها للتداول بالطرق التي تراها الوزارة مناسبة لذلك مع ارسال صور منها الى المكاتب المختصة وتحفظ الاصول والدراسات والتحليل المتعلقة بها في الوزارة.

مادة(61) اذا وجدت الوزارة او المكتب المختص ان هناك مبان او اغراس تتعارض مع المخططات الهيكلية فعليها ان تخطر مالكيها واصحاب الحقوق فيها بازالتها او هدمها خلال المدة التي تحددها الوزارة او المكتب بشرط الا تزيد على ثلاث سنوات مع تعويضهم عنها وفقا لاحكام القانون.

الفصل الخامس

اجراءات اعداد المخططات التفصيلية

مادة(62) على مكاتب الوزارة ان تقوم بالدراسات وتحليل المعلومات اللازمة لتخطيط المواقع التي سيتم اعداد مخططات تفصيلية لها بحسب البرامج المحددة.

مادة(63) على مكاتب الوزارة ان ترفع هذه الدراسات الى القطاع المختص بديوان عام الوزارة فور الانتهاء منها لمراجعتها وابداء اي ملاحظات عليها او الموافقة عليها.

مادة(64) تقوم الادارة المختصة بديوان عام الوزارة بالمهام والاختصاصات التي تقوم بها مكاتب الوزارة وفقا لاحكام المادتين السابقتين.

مادة(65) يصدر الوزير قرارا بالمواقع التي سيتم تخطيطها والمكتب او الجهة التي ستقوم باعمال التخطيط وبين القرار الاتي:-

- اسم المحافظة- المدينة.
- المنطقة او الموقع الذي سيتم تخطيطه.
- مساحة المنطقة او الموقع والعلامات المميزة لحدوده وابعاده واطواله.

- كما يجب ان يتضمن القرار الاتي:-

أ- وقف اعمال البناء وعدم السماح بمنح تراخيص بناء او تعلية او تدعيم خلال فترة اعداد المخططات بحيث لا يتجاوز هذا الوقوف مدة سنة من تاريخ نشر القرار او الاعلان.

ب- دعوة المالكين واصحاب الحقوق في المواقع للحضور الى مقر لجنة التسويات بالوزارة او المكتب المختص ومعهم الوثائق والمستندات المسجلة في السجل العقاري او ما يثبت ملكياتهم او حقوقهم ويحدد القرار موعد حضورهم الى اللجنة.

مادة(66) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة(22) من القانون خلال المدة التي يحددها الوزير ويقوم المكتب المختص من جانبه بنشر هذا القرار في اي وسيلة من الوسائل المحلية وعمل ملصقات به في الاماكن التي يراها مدير المكتب مناسبة لذلك.

مادة(67) على وزارة العدل فور اخطارها بالقرار المنصوص عليه في المادة (25) من القانون ان تعين قضاة للجان التسويات للمواقع المحددة في القرار ويمكن ان يعين قاض واحد لرئاسة لجنة التسويات لاكثر من موقع وعلى رئيس المجلس المحلي فور اخطاره بالقرار ان يعين عضو المجلس المحلي في اللجنة.

مادة(68) يصدر قرار وزاري بتعيين مهندس مدني واخر مهندس طرق من المهندسين العاملين في الوزارة او المكتب المختص كاعضاء في لجنة التسويات ويخطر رئيس اللجنة بهذا القرار.

مادة(69) على رئيس اللجنة خلال فترة اسبوع من تاريخ انتدابه وفقا للفقرة (ا) من المادة (50) من القانون ان يتخذ الاجراءات الاتية لتعيين عدلين من اغلبية المالكين في الموقع التي سيتم تخطيطه.

1. يعلن رئيس اللجنة بالطرق التي يراها مناسبة للمالكي واصحاب الحقوق في الموقع المراد تخطيطه عن ضرورة اختيار عدلين عنهم في لجنة التسويات مع الاشارة الى القرار الوزاري المنصوص عليها في المادة (25) من القانون.

2. اذا لم يقوم المالكون بتعيين العدلين خلال مدة شهر ، عليه ان يعيد الاعلان مرة اخرى ولمدة شهر اخر.

3. فاذا انقضى الشهر الثاني دون اختيار العدلان جاز لرئيس واعضاء اللجنة ان يعينوا شخصا من اهالي المنطقة كعدلين في عضو اللجنة.

مادة(70) على اعضاء اللجنة قبل ان يباشروا عملهم ان يؤدوا القسم (اليمين) امام رئيس اللجنة بان يقوموا باعمالهم بامانة وصدق.

مادة(71) تنطبق على رئيس اللجنة احكام رد القضاء ومخاصمتهم المنصوص عليها في قانون المرافعات ويجوز لاي شخص له مصلحة ان يطلب من محكمة الاستئناف المختصة رد القاضي ويبين اسباب الرد. وعلى المحكمة ان تفصل في طلب الرد على وجه السرعة فاذا قضت باسباب الرد عليها ان تطلب من وزير العدل اصدار قرار بتعيين قاضي اخر رئيسا للجنة.

مادة(72) على المالكين واصحاب الحقوق في المواقع التي سيتم تخطيطها ان يبادروا الى تسجيل ملكياتهم وحقوقهم في السجل العقاري (العيني) خلال مدة ثلاثة شهور من تاريخ صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة(25) من القانون.

فاذا لم يوجد في المنطقة مكتب للسجل العقاري(العيني) يجوز لمكتب الوزارة ان يقوم بالاتي:-

1. التأكد من توثيق البصائر او العقود او وثائق الملكية في المحكمة المختصة.
2. تكليف مساح او مساحين باسقاط المساحات المحددة في البصائر على مخططات او كروكيات الموقع او على صورة جوية ان وجدت.
3. اعداد صحيفة عينية لكل عقار بعد اسقاطه وفقا للفقرة السابقة ، ويحدد في الصحيفة الاتي:

- اسم المالك.

-المساحة.

- حدود وابعاد العقار.

- ثمن العقار في البصيرة او الثمن الذي قدرته لجنة التسويات.

- اوصاف العقار.

- الغرض من استخدامه.

- اي ميان او مشروعات او اغراس او اشجار.

- الثمن التقديرى للمباني او الاغراس او المشروعات.

مادة(73) تحفظ الصحائف بالترتيب لدى رئيس لجنة التسويات.

مادة(74) على رئيس لجنة التسويات ان يسلم صورا كاملة من جميع الوثائق والمستندات والصحائف والاوليات الى الوزير.

مادة(75) اذا تخلف اي مالك او صاحب حق عن تسجيل وثائق ملكيته او حقوقه لدى السجل العقاري العيني المختص او لدى مكاتب الوزارة فيكون للوزارة او المكتب الحق في اتخاذ اي اجراء من الاجراءات المنصوص عليها في المادة(27) من القانون.

مادة(76) بعد انقضاء مدة الثلاثة شهور المنصوص عليها في المادة(27) من القانون الوزارة او المكتب المختص باعداد مسودات المخططات وفقا للمعايير المنصوص عليها في الفصل الخامس من هذه اللائحة.

مادة(77)ترفع مسودات المخططات التي اعدتها مكاتب الوزارة الى الوزارة بالقيام:-

أ- دراسة المسودات على ضوء الدراسات السابقة وما استجد من اوضاع وايداء ملاحظاته عليها.

ب- احالة مسودات المخططات الى اللجنة الفنية لابداء رايها.

مادة(78) اذا لم توافق اللجنة على مسودات المخططات او كان لها ملاحظات جوهرية على الدراسات والتقارير التحليلية المتعلقة بها يتم اعادتها الى الجهة التي اعدتها لتعديل المسودات وفقا لتوجيهات اللجنة.

مادة(79) اذا وافقت اللجنة الفنية على مسودات المخططات تقوم برفعها الى قيادة الوزارة للتصديق الاولي عليها وذلك خلال مدة لا تزيد عن اسبوع من تاريخ وصولها الى اللجنة.

مادة(80) بعد التصديق الاولي على المخططات يتم الاتي:-

صدور قرار وزاري تقوم بموجبه لجنة التسويات باجراء عملية التسويات الناجمة عن التخطيط بعد خصم النسبة المنصوص عليها في القانون على ان يتضمن القرار الاتي:-

1. اسم الموقع.
2. رقم المخططات.
3. مساحة الموقع وحدوده.
4. شبكات الطرق الرئيسية في وحدة الجوار مع بيان عرض الشوارع واطوالها.
5. شبكات الطرق الفرعية.
6. ترقيم الشوارع والميادين.
7. المرافق والخدمات العامة في وحدة الجوار ومساحتها.
8. نوع الملكية في الاراضي التي تم استخدامها للشوارع والمرافق والخدمات العامة.
9. اجمالي مساحات الاراضي التي تم خصمها للشوارع والمرافق والخدمات العامة.
10. نسبة هذه المساحة الى نسبة المساحة الكلية لوحدة الجوار.
11. بيان المساحات التي تم خصمها زيادة عن النسبة المحددة قانونا، مع بيان نسبتها والجهة التي ستقوم بتعويض المالكين.

12. بيان المباني والاغراس التي سيتم هدمها وقيمتها والجهة التي ستقوم بتعويض مالكيها بحسب الفقرة (8) من المادة(51) من القانون.
13. بيان بالاحكام التنظيمية التي يجب التقيد بها عند البناء.
ومن ذلك:-

- نوع المباني(سكنية - تجارية- صناعية).
- المواد التي تستخدم في عملية البناء.
- عدد الطوابق.
- نسبة الارتدادات.
- خط التنظيم.

مادة(81) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة(22) من القانون.

كما يتم اخطار امين العاصمة او المحافظ المختص ورئيس المجلس المحلي ومكتب الوزارة بالمحافظة والجهات ذات العلاقة بمشروعات المخططات التي تم التصديق عليها تصديقا اوليا.

ويطلب منهم ابداء ملاحظاتهم عليها الى اللجنة الفرعية خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ وصول الاخطار اليهم فاذا انقضت هذه المدة بدون ابداء اي ملاحظات على المخططات اعتبر ذلك بمثابة موافقة منهم عليها واعتبرت المخططات نهائية ويتم رفعها للتصديق النهائي عليها خلال مدة اسبوعين من تاريخ انتهاء اعمال التسويات واخطار القطاع بذلك من لجنة التسويات وفقا لنص المادة(38) من القانون.

مادة(82) يجوز للوزارة بناء على طلب اللجنة الفنية الفرعية مد المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة (الثلاثين يوما) الى مدة اخرى مماثلة اذا طلبت اي جهة من الجهات المنصوص عليها في المادة السابقة ذلك.

مادة(83) اذا ابدت اي جهة من الجهات المنصوص عليها في المادة(81) من هذه اللائحة ملاحظات على مشروعات المخططات المصادق عليها تصديقا اوليا فترفع هذه الملاحظات عن طريق اللجنة الفرعية الى الوزارة مشفوعة برأيها في ملاحظات الجهة ولا تعتبر اي ملاحظات على مشروعات المخططات التفصيلية ملزمة للوزارة.

مادة(84) لا يجوز ان تستغرق مناقشة الملاحظات على مشروعات المخططات بعد التصديق الاولي عليها اكثر من شهرين من تاريخ وصولها الى الوزارة قابلة للامتداد مدة اخرى مماثلة بقرار من الوزير وتعتبر مشاريع المخططات نهائية وتقدم الى قيادة الوزارة للتصديق النهائي عليها خلال مدة اسبوعين من تاريخ وصول اخطار لجنة التسويات المنصوص عليها في المادة(38) من القانون.

مادة(85) يجب اقتطاع نسبة 25% من الاراضي الواقعة في وحدة الجوار التي يتم تخطيطها للشوارع والمرافق والخدمات العامة فاذا اقتضت الضرورة خصم نسبة تزيد عن هذه النسبة فيجب ان يعوض المالكون في وحدة الجوار عن نسبة الزيادة التي اخذت عليهم وتضاف قيمة التعويض الى صندوق التسويات.

الفصل السادس

شروط ومعايير التخطيط

مادة(86) عند اعداد المخططات يجب مراعاة الاتي:-

1. يجب تلافي التقاطعات الخطيرة.
2. الا يقل عرض الشارع عن عشرة امتار شاملة للشارع والارصفة.
3. في حالة عمل ممرات للمشاة بالاضافة الى شوارع الحركة فيجب الا يقل عرض الممر عن ثلاثة امتار.
4. يجب ان تحدد الشوارع وتنظم بشكل لا ينتج عنه اية صعوبات في المرور.

مادة(87) يجب استخدام المذرات للشوارع والطرق ويكون مركزها هو مركز المذرة الا اذا ادى ذلك الى حجب الرؤية او وجود عوائق فنية تؤدي الى صعوبة استخدام الشارع او الطريق او التخطيط.

مادة(88) يجب استخدام اراضي الدولة ان وجدت للحدائق والمدارس والخدمات والمرافق العامة الاخرى اذا كان ذلك ممكنا فنيا.

مادة(89) يجب توزيع الخدمات والمرافق العامة على وحدات الجوار المتقاربة وعدم تركيزها في وحدة جوار واحدة.

مادة(90) يجب ان يراعى عن تخطيط الاراضي ما يلي:-

1. تحديد المواقع المناسبة للخدمات بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلقة بالخدمات.
2. توفير شروط ومتطلبات استعمال الارض فيما يتعلق بمساحات القطع وابعادها ونسبة الاشغال فيها.

3. توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تامين حركة المرور.

4. مراعاة الاوضاع الطبوغرافية في وحدة الجوار.

مادة(91) يجب ان تكون الاراضي المخصصة للاستخدامات التجارية والصناعية بعرض يتناسب مع نوع الاستعمال وبحيث يسمح بانشاء اماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ.

مادة(92) لا يجوز ان يقل عرض الاراضي المخصصة للاستعمال السكني عن عشر امتار مقاسا من خط التنظيم ولا يزيد عمق القطعة على ضعف عرضها والا تقل مساحة الارض المعدة للاستعمال السكني عن (200م²).

مادة(93) اذا كانت الارض منحدره ويبلغ متوسط انحدارها من (100:15) فاكثر فيجب مراعاة الاتي:-

1. الخواص والمميزات الجيولوجية للارض ونوع التربة وذلك للتأكد من عصر الامان عند البناء.

2. ان تكون مساحات القطع مناسبة وان تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل.

3. ان يتضمن المخطط بيانات تفصيلية عن اعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات اعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.

4. تامين وسائل صرف المخلفات السائلة والمجاري بحيث تكون مناسبة وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الارض مما قد يساعد على الانزلاق.

5. يجب ان تصمم انحدارات الشوارع بما يتمشى مع الاسس الهندسية المتعارف عليها مع الاقلال من المنحنيات الافقية والراسية ما امكن.

مادة(94) يراعى عند اعداد المخططات اتباع الوسائل الفعالة لتحسين نوعية البنية واستخدام المساحات المفتوحة بطريقة فعالة بحيث يمكن الالتفاف حول العوائق الطبيعية وبذلك تقل تكاليف تنمية الموقع.

مادة(95) يراعى عند اعداد المخططات التفصيلية تطابق الحدود الفاصلة بين مواقع الاستخدامات مع حدود الملكيات القائمة بقدر الامكان وتقسيم مواقع استعمال الاراضي الرئيسية الواردة في المخططات الهيكلية طبقا لطبيعة المنطقة او طبقا لاحتياجاتها وفقا للضوابط الاتية:-

اولا: المواقع السكنية:-

يراعى في المواقع السكنية الاتي:-

أ- انماط المباني السكنية المسموح بها في وحدة الجوار (فلل - عمارات مرتفعة - عمارات متوسطة الارتفاع).

ب- مستويات المباني السكنية.

ج- الاستعمالات الاضافية المسموح بها في كل وحدة جوار مثل (مواقف سيارات - الجراجات - المساحة الخضراء).

د- نوع المهن او الحرف التي تخدم السكان في وحدة الجوار (حرف - مهن - مكاتب).

هـ- شروط البناء في كل وحدة جوار.

و- اية شروط خاصة اخرى تتعلق بالتخطيط.

ثانيا: الاحياء التجارية:-

يراعى في المناطق التجارية الاتي:-

أ- نوع السلع او المواد التي سيتم المتاجرة فيها.

ب- نوع التجارة (جملة- تجزئة).

ج- مساحة المحل التجارية المخصصة بحسب نوع التجارة او السلعة.

د- اية شروط اخرى تراها الوزارة لازمة لذلك.

ثالثا: المواقع الصناعية:-

يراعى في المواقع الصناعية الاتي:-

أ- نوع الصناعة (ثقيلة- متوسطة- خفيفة- حرف).

ب- المعايير البيئية (الدرجات المحتملة للضوضاء - انبعاث الروائح - الغازات -

الدخان-الاثربة- الحرارة - وسائل النقل المستخدمة).

ج- معايير ومتطلبات الانتاج(وسائل النقل- المخازن - وسائل التخزين - المواد

الخام).

د- اية شروط اخرى تراها الوزارة.

رابعا: الخدمات والمرافق العامة:-

يراعى في المواقع التي تخص الخدمات العامة الاتي:-

أ- سهولة الوصول اليها.

ب- موقف السيارات.

ج- التناسب بين نوع الخدمة وعدد السكان.

خامسا: مواقع ذات الطابع الخاص:-

مناطق اثرية - تاريخية - سياحية

ويراعى في هذه المناطق الاتي:-

أ- عدم تاثرها بالمنشآت المجاورة لها.

ب- تهيئة الوصول اليها وسهولته.

ج- تحديد منافذ الدخول والخروج.

د- حظر امتهان او ممارسة المهن التي تضر بهذه المواقع.

سادسا: المواقع الزراعية والرعية:-

يراعى عند التخطيط في هذه المواقع:-

أ- المحافظة على الاراضي الزراعية.

ب- المحافظة على موارد المياه التي تعتمد عليها الزراعة.

ج- عدم وجود منشآت تضر بالاعمال الزراعية او المياه الجوفية.

سابعا: المحميات الطبيعية:-

يراعى عند التخطيط حماية المحميات الطبيعية وعدم تاثيرها باعمال

التخطيط.

مادة(96) تحسب الكثافة السكانية على اساس مساحات اراضي جميع الاستعمالات

العمرانية باستثناء:-

- المساحات المخصصة للمقابر.

- مساحات الاراضي الزراعية.

- المساحات المائية.

- المساحات العمرانية.

- مساحات الاراضي ذات الطابع الوطني القومي.

مادة(97) تراعى عند اعداد المخططات التفصيلية في وحدات الجوار الكثافة البنائية بحسب قانون البناء ومراعاة الظروف المحلية والقيمة الاقتصادية للاراضي والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع. مادة(98) يجب عند اعداد المخططات التفصيلية مراعاة الاتي:-

أ- مطابقة المخطط التفصيلي للمخططات الهيكلية.

ب- الانسجام والتنسيق بين المخططات التفصيلية بوحدات الجوار المتقاربة.

ج- توحيد الشروط العامة والخاصة لاستخدام الارض والبناء في المدينة او القرية الواحدة.

د- ان تكون متمشية مع الاهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية للمنطقة.

مادة(99) يتم تحديد كل وحدة جوار في المخططات التفصيلية بخطوط واضحة ومحددة وتحديد الاستعمالات المسموح بها في كل وحدة جوار حسب الشروط المحددة في قانون التخطيط وقانون البناء مع مراعاة السماح بالاستعمالات الاشد قيودا في وحدات الجوار ذات الاستعمالات الاقل قيودا. مادة(100) يقوم القطاع بوضع الدليل الفني واللوائح للانشطة الصناعية والتجارية وغيرها من النشاطات والشروط الخاصة لها في وحدات الجوار لتسترشد بها المكاتب عند اعداد المخططات التفصيلية مع تحديد الاستعمالات المسموح بها في كل وحدة جوار.

الفصل السابع

لجان التسويات

مادة(101) فور صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة(25) من القانون بتحديد الموقع التي سيتم تخطيطها يتم اخطار وزارة العدل بتشكيل لجان تسويات وفقا لاحكام القانون.

مادة(102) تقوم لجنة التسويات فور تشكيلها بالاعمال الاتية:-

1. استلام صور من وثائق الملكية المسجلة في السجل العقاري وختم الاصل بختم خاص باللجنة ، تفيد بان العقار المحدد في البصيرة موقوف التصرف فيه لخضوع الموقع الذي يقع فيه العقار لاعمال التخطيط.
2. تحفظ هذه الصورة في ملفات خاصة مع لجنة التسويات وترفع صور كاملة منها الى الوزير.
3. تقوم اللجنة بتقدير قيمة الارض او العقار قبل التخطيط وفقا للمعايير الاتية:-

- أ- بصيرة الشراء.
- ب- الاسعار السائدة في المنطقة قبل شهر من صدور القرار المنصوص عليه في المادة(25) من القانون.
- ج- رأي العدول.
4. يتم تسجيل ذلك في سجلات خاصة تعد لهذا الغرض مبينا فيها الاتي:-
 - أ- اسم المالك او المالكين.
 - ب- المساحة
 - ج- الموقع.
 - د- الابعاد والاطوال.
 - هـ- ثمن المتر او اللبنة او القصبه او المعاد.
 - و- الثمن الكلي بما فيه ثمن الاشجار والثمار ويتم توضيح ذلك في خانة الملاحظات.
 - ز- المعيار التي تم على اساسه تقدير الثمن.
5. فتح خانات اخرى في نفس الصفحة تحتوي على البيانات الاتية:-
 - أ- ثمن الارض بعد التخطيط.
 - ب- المبلغ المضاف الى المالك ويتم بعد طرح المبلغ الاساسي (بحسب التقدير الاول) من المبلغ الكلي بحسب التقدير النهائي.
 - ج- المبلغ الاجمالي المستحق للمالك.
 - د- المساحة بعد التخطيط.
 - هـ- ثمن العقار او الاشجار او الثمار.
 - و- رقم القطعة.
 - ز- رقم الشارع.
- مادة(103) بعد التصديق الاول على مشروعات مخططات والانتهاء من مناقشتها وفقا لاحكام القانون وهذه اللائحة تقوم الوزارة او مكاتبها بتنفيذ المخططات على الطبيعية وتقسيم الموقع والشوارع الى قطع مساحية على الطبيعة.
- مادة(104) بعد الانتهاء من تنفيذ المخططات على الطبيعة تقوم لجنة التسويات بالاتي:-
 1. مراجعة المساحات التي تم اقتطاعها للشوارع والمرافق والخدمات العامة ونسبتها الى المساحة الكلية لوحدة الجوار.
 2. تحديد مساحات وقيمة كل قطعة ارض بعد التخطيط.
 3. تحديد المبلغ الذي تقرر لكل مالك.
 4. تحديد البيانات المحددة في البنود(ا-ب-ج-د-هـ- و- ز) الواردة في الفقرة من المادة(102) من هذه اللائحة.

5. دعوة المالكين للحضور الى اللجنة لابلاغهم بالارض التي خصصت لكل منهم حسب المبلغ المقدر لكل منهم لدى اللجنة مخصوما منه نسبة (25%).
6. تقدير التعويضات التي تستحق للمالكين.
- مادة(105) تقوم اللجنة باعمال مسح الاراضي وتقييمها بنفسها ولا يجوز لها الاستعانة باي مساح اخر الا عن طريق الوزارة.
- مادة(106) يجب تعמיד الاعمال المساحية والتقييم الاولي للاراضي (قبل التخطيط) والتقييم النهائي لها (بعد التخطيط)من الوزير.
- مادة(107) تصدر اللجنة قرارا باعتماد التوزيع وتسوية الاوضاع الناجمة عن اعمال التخطيط والتعويضات المستحقة للمالكين اذا كان هناك مقتضى لها واخطار الوزارة بذلك.
- مادة(108) لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة خلال مدة ستين يوما من تاريخ صدورها فاذا انقضت هذه المدة دون تقديم التظلم اعتبرت قرارات اللجنة نهائية.
- مادة(109) يقدم التظلم من المالك او صاحب الحق او الوكيل عنهما على النموذج المطلوب لهذا الغرض الى رئيس اللجنة خلال المدة المنصوص عليها في المادة(108) من هذه اللائحة.
- مادة(110) يشتمل نموذج التظلم على البيانات الاتية:-
- المنطقة.
 - المدينة.
 - وحدة الجوار.
 - اسم المتظلم.
 - علاقته بالموضوع (مالك ،صاحب حق (نوع هذا الحق) وكيل).
 - اسم المالك.
 - مساحة الارض قبل التخطيط.
 - مساحة الارض بعد التخطيط.
 - قيمة الارض قبل التخطيط.
 - قيمة الارض بعد التخطيط.
 - اسباب التظلم.
 - توقيع المتظلم وصفته.
- مادة(111) يجب على رئيس اللجنة ان يؤشر على التظلم ويحدد تاريخ تقديمه واحالته على سكرتارية اللجنة لتسجيل التظلم في سجل خاص بذلك.
- مادة(112) على اللجنة ان تثبت في التظلم خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه اليها والا اعتبر التظلم مقبولا.

مادة(113) للمتظلم استئناف قرار اللجنة امام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها وحدة الجوار التي يتم تخطيطها خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ صدور قرار اللجنة في الحالات الاتية:-

أ- اذا اهللت اللجنة اي وثيقة من الوثائق التي تقدم بها المتظلم واثرت في قرارها.

ب- اذا كان هناك غبن بين على المتظلم.

مادة(114) لا يعطل استئناف (قرارات اللجنة) امام محكمة الاستئناف اعمال التخطيط او الشق واذا صدر قرارها مخالفا كليا او جزئيا لاعمال التخطيط فلا يستحق المتظلم سوى التعويض، ويتم التعويض من صندوق التسويات او يعوض تعويضا عينيا او من ميزانية الدولة ويمكن بعد ذلك ان تستخدم ارض المتظلم او عقاره للمرافق والخدمات العامة او يبيعها لاشخاص اخرين وفقا لما تراه الوزارة مناسباً لذلك.

مادة(115) تقوم اللجنة بتحرير وثائق الملكية للمالكين بالمساحات والحدود والابعاد والاطوال التي قررتها اللجنة لكل مالك بعد انتهاء اللجنة من اعمالها وسحب الاصول السابقة او تعطيلها.

مادة(116) يتم التوقيع على وثائق الملكية من رئيس اللجنة كطرف اول والمالك كطرف ثان وتعتمد من الوزير او نائبه في حالة غيابه.

مادة(117) يتم تسجيل وثائق الملكية في السجل العقاري الواقع في دائرته وحدة الجوار التي تم تخطيطها وتعفى هذه الوثائق من اي من الضرائب العقارية او رسوم التسجيل في السجل العقاري.

الفصل الثامن

ضوابط عمل لجنة التسويات

مادة(118) لا تعتد عند التقدير الاولي باي مبان انشئت او اشجار غرست بعد صدور القرار المنصوص عليه في المادة(25) من القانون، يعتبر المالك عالما بهذا القرار فور نشره بالطرق المنصوص عليها في القانون.

مادة(119) يراعى عند اعادة توزيع المساحات الجديدة على المالكين ان تكون في نفس مواقعها السابقة بقدر الامكان اذا كانت قيمة الارض بعد التخطيط تعادل قيمة المبلغ المستحق للمالك بحسب التقدير النهائي، اما اذا ازدادت قيمة الارض عن المبلغ المحدد له يلتزم المالك بدفع قيمة الزيادة الى حساب التسويات.

مادة(120) اذا لم يرغب المالك في دفع قيمة الزيادة المستحقة على ارضه فيمكن للجنة ان توزع عليه قطعة ارض اخرى تساوي المبلغ المستحق له بحسب التقديرات النهائية.

مادة(121) اذا تسلم احد المالكون الارض بالزيادة وامتنع عن دفع قيمة الزيادة في المساحة التي وزعت عليه خلال المدة التي تحددها له اللجنة فيجوز للجنة ان تخيره بين الاجرائين الاتيين:-

أ- اما توزيع المساحات الجديدة بعد التخطيط مع الزيادة على مالك اخر من المالكين في الموقع وتسليم الممتنع قطعة ارض اخرى تعادل المبلغ المستحق.

ب- اقتطاع جزء من المساحة الخاصة بالمالك اذا كان ذلك ممكنا فنيا وضمها لقطعة ارض اخرى يكون صاحبها على استعداد لدفع قيمتها.

مادة(122) بالنسبة للمساحات التي لا تصلح للبناء عليها تباع اجباريا بالقيمة الجديدة لاصحاب العقارات المجاورة لها ويدفع الثمن لحساب التسويات.

الفصل التاسع

حساب التسويات

مادة(123) تقوم الوزارة بفتح حساب (يسمى حساب التسويات) ببك الاسكان ويتم توريد المبالغ المنصوص عليها في هذا الفصل والسحب منها تحت توقيع من يحددهم الوزير لذلك.

مادة(124) تورد الى حساب التسويات جميع المبالغ الناجمة عن عمليات التسويات في وحدة الجوار التي تم تخطيطها.

مادة(125) لا يعتبر حساب التسويات من الايرادات العامة للدولة.

مادة(126) يصدر الوزير لائحة خاصة تحدد طرق الصرف من حساب التسويات وتنظيم العمليات المحاسبية وفقا لقوانين الدولة.

الفصل العاشر

احكام خاصة باعادة تخطيط المدن والاحياء السكنية والعشوائية والصناعية

مادة(127) تقوم الوزارة باعداد الدراسات اللازمة لاعادة تخطيط بعض المدن او الاحياء السكنية او الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي وعرضها على المجلس للمصادقة عليه.

مادة(128) يتم عند اعادة التخطيط مراعاة الحد الادنى للمعايير الفنية للتخطيط والسماح مؤقتا بابقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه بالشروط الاتية:-

1. منع التوسع او الزيادة في المباني والاستعمالات او الاشغالات المخالفة ايا كان نوعها او سببها خلال مدة لا تتجاوز سنتان من تاريخ التصديق النهائي على المخطط التفصيلي يتم ابعادها ووقف الاستعمال المخالف نهائيا ويجوز بقرار من مجلس الوزراء مد هذه المدة لمدة اخرى مماثلة.

2. منع منح تراخيص البناء او السماح بتقوية او تدعيم او ترميم او تعديل المبنى المخالف.

3. المحافظة على مواقف السيارات والمساحات الخضراء وامكان التحميل او التفريغ الموجودة وازافة مساحات اخرى اليها بحسب الحاجة لذلك مع مراعاة الاتي:-

- أ- عدد الوحدات السكنية.
- ب- المساحات اللازمة للاستعمالات التجارية.
- ج- المساحات اللازمة للمكاتب والعيادات.
- د- نقل المصانع والورش الى اماكن اخرى تحددها الوزارة وفق المدة الزمنية المحددة في قرار نقلها.
- هـ- الاماكن الترفيهية والمطاعم وغيرها.
- و- المساحات المخصصة لاية استعمالات اخرى.

مادة(129) يجب مراعاة نسب الاستعمالات المختلفة بكل وحدة جوار بحيث يكون هناك انسجام وتوافق بين الاستعمالات المختلفة في وحدات الجوار المجاورة والكثافة السكانية وقدرة المرافق والخدمات العامة وقدرة الشوارع واماكن التحميل والتفريغ ووسائل النقل وحجم المرور والطابع العام والمتطلبات الاخرى.

مادة(130) تقوم الوزارة بالاتفاق والتنسيق مع الجهات المختصة بالصناعة بتحديد المواقع اللازمة للصناعات والمنشآت وتصنيفها في جدول وتحديد الشروط التنفيذية العمرانية الواجب توافرها في كل نوع منها.

مادة(131) يسري على المواقع التي سيتم تخطيطها للصناعات والمنشآت الصناعية والورش المعايير والاسس الفنية والصناعية المعتمدة من الوزارة.

الفصل الحادي عشر

تعديل وتحديث المخططات

مادة(132) لا يجوز تعديل المخططات الهيكلية والتفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية.

مادة(133) يستثنى من احكام المادة السابقة اعمال تحديث المخططات الهيكلية او مراجعتها والحالات المنصوص عليها في المادة(44) من القانون بالنسبة للمخططات التفصيلية وعلى النحو المبين في هذه اللائحة.

اولا: مراجعة او تحديث المخططات الهيكلية:-

مادة(134) يجوز للوزارة ان تعيد النظر في المخططات الهيكلية مرة كل خمس سنوات تبدا في الحالات الاتية:-

- أ- اذا كانت هناك اسباب فنية تدعو الى تعديل المخططات الهيكلية.
- ب- اذا كانت هناك ضرورة لتعديل مسارات بعض الشريانات الرئيسية.
- ج- اذا حدث تعديل او تغيير في توجهات الدولة بالنسبة لاتجاهات النمو العمراني لمدينة او منطقة محددة.

ثانيا: اجراءات تعديل المخططات الهيكلية:-

- ا. المخططات التي انقضى عليها الخمس سنوات المحددة في القانون:-
مادة(135) يقوم القطاع بمراجعة المخططات الهيكلية للتأكد من انها ما زالت صالحة للاستخدام وانه يوجد سبب من الاسباب المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو الى هذا التعديل.
- مادة(136) تحتسب مدة الخمس السنوات المنصوص عليها في المادة السابقة من تاريخ التصديق النهائي على المخططات من المجلس وتحتسب مدة الخمس سنوات التالية من تاريخ التصديق على اخر تعديل.
- مادة(137) يجوز لوكيل القطاع ان يكلف لجان خاصة بالوزارة او مكاتبها بامانة العاصمة والمحافظات بمراجعة المخططات الهيكلية التي مر عليها الخمس السنوات المنصوص عليها في المادة(42) من القانون ورفع تقرير اليها خلال المدة التي يحددها قرار التكليف.
- مادة(138) يجوز للوكيل بعد موافقة قيادة الوزارة اشراك جهات او اشخاص اخرين من خارج الوزارة في اعمال اللجان المنصوص عليها في المادة (137)من هذه اللائحة.
- مادة(139) تقوم اللجنة الفنية بمراجعة اعمال اللجان المنصوص عليها في المادة (137) من هذه اللائحة.
- مادة(140) على الوكيل رفع تقرير الى قيادة الوزارة بمقترحات تحديث المخططات الهيكلية التي وافقت عليها اللجنة الفنية.
- مادة(141) في حالة موافقة قيادة الوزارة على تعديل المخططات الهيكلية يقوم الوكيل بتكليف العاملين بالقطاع او مكاتب الوزارة باجراء مسودات التعديلات ورفعها له خلال المدة التي يحددها امر التكليف.
- مادة(142) تناقش مسودات التعديل على المخططات الهيكلية في اللجنة الفنية قبل عرضها على قيادة الوزارة والمجلس.
- مادة(143) اذا اقر المجلس مسودات التعديل او التحديث يتم التصديق عليها تصديقا اوليا من قيادة الوزارة ويتم الاعلان عنها بالطرق المنصوص عليها في المادة(22) من القانون.
- ب. تعديل المخططات الهيكلية في حالات الضرورة:
مادة(144) يجوز للوكيل في حالات الضرورة او في حالات تجاوز الوضع القائم على الطبيعة للمخططات الهيكلية ان يرفع تقريرا باسباب ومبررات ودواعي التعديل الى قيادة الوزارة للموافقة على مراجعة المخططات الهيكلية حتى ولو لم ينقض عليها مدة الخمس السنوات المنصوص عليها في المادة(42) من القانون.

مادة(145) اذا وافقت قيادة الوزارة على اسباب ومبررات التعديل تقوم بعرض التقرير على المجلس لدراسته والموافقة عليه او تعديله.

مادة(146) في حالة موافقة المجلس على تعديل المخططات الهيكلية على الوكيل ان يكلف القطاع او مكاتب الوزارة باجراء مسودات التعديلات ورفعها اليه خلال المدة التي يحددها امر التكليف.

مادة(147) يتم اجراء التعديلات وفقا لنصوص المواد(141-142-143-144) من هذه اللائحة.

ج.الاعتراض على مشروعات التعديلات:-

مادة(148) اذا اعترضت اي جهة رسمية على مشروعات تعديل المخططات الهيكلية عليها ان تقدم اعتراضاتها واسبابها الى الوزارة او مكاتبها خلال مدة شهر من تاريخ نشر مشروعات التعديلات.

مادة(149) يقوم القطاع بتجميع الاعتراضات المقدمة من الجهات المعترضة وعمل ملخص بها وعرضها على اللجنة الفنية لدراستها ورفع تقرير بها مع مذكرة الاعتراض الى المجلس في اول اجتماع له بعد مدة الشهر المنصوص عليه في المادة(148) من هذه اللائحة.

مادة(150) يجوز دعوة مندوب او مندوبين عن الجهة او الجهات التي تقدمت باعتراضاتها لحضور اجتماعات المجلس في الجلسة التي سيناقش الاعتراضات المقدمة منها ولا يكون لهؤلاء المندوبين صوت محدود في الجلسات وتعتبر قرارات المجلس في هذه الحالة نهائية.

مادة(151) قرارات المجلس في التعديلات المعروضة عليه النهائية ويتم اقرارها من قبلهم والاعلان عنها وفقا لاحكام المادة(22) من القانون ولا يجوز لاي جهة بعد ذلك الاعتراض او ابداء اي ملاحظات على هذه التعديلات.

مادة(152) على القطاع اعداد مشروعات التعديلات ورفعها الى قيادة الوزارة للتصديق الاولي عليها ورفعها الى المجلس للتصديق النهائي عليها وفقا لاجراءات اعداد المخططات.

ثالثا: تعديل المخططات التفصيلية:-

مادة(153) لا يجوز اجراء اي تعديلات على المخططات التفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية الا في حالة الضرورة التي تقدرها اللجنة الفنية العليا وتصادق عليها قيادة الوزارة.

مادة(154) استثناء من احكام المادة السابقة يجوز تعديل المخططات التفصيلية في الحالات الاتية:-

1. اذا كانت هناك ضرورة او مبرر فني يقتضي اجراء هذا التعديل.
2. اذا كانت هناك ظروف استثنائية عامة تقتضي تعديل المخططات التفصيلية.

مادة(155) يتم اجراء تعديل في اضيق الحدود وبحيث لا يترتب عليه اية اضرار تلحق بحقوق الآخرين في وحدة الجوار.

رابعاً: شروط تعديل المخططات التفصيلية:-

مادة(156) يشترط لتعديل المخططات التفصيلية الاتي:-

1. ان توافق قيادة الوزارة على هذه المبررات او الضرورات الفنية.

2. ان يتم التعديل وفقاً للمعايير والاسس الفنية للتخطيط.

3. موافقة قيادة الوزارة على اجراء التعديل.

مادة(157) اذا اعترضت اي جهة او شخص على التعديلات المنصوص عليها في

المواد(153) وما بعدها من هذه اللائحة يجوز للوزارة مناقشة اوجه

الاعتراضات بحضور وكيل القطاع ورئيس واعضاء اللجنة الفنية ويجوز

لوزير دعوة الشخص او الجهة المعترضة لحضور هذه المناقشات.

مادة(158) تقوم قيادة الوزارة بالتصديق النهائي على المخططات التي تم تعديلها

خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ الاعلان.

مادة(159) يجوز للجان الفنية بمكاتب الوزارة اذا توافرت حالة من حالات التعديل

المنصوص في المادة(155) من هذه اللائحة ان تطلب من اللجنة الفنية

دراسة مقترحاتها المخططات التفصيلية فاذا تاكدت اللجنة الفنية من

مبررات واسباب وشروط التعديل تقوم باتخاذ الاجراءات المنصوص عليها

في القانون وهذه اللائحة.

الفصل الثاني عشر

احكام استثنائية عامة

مادة(160) يجوز بقرار من المجلس اعداد مشروعات مخططات تفصيلية في

المواقع التي لا توجد لها مخططات هيكلية او اعدادهما معا اذا كانت هناك

اسباب او مبررات فنية يوافق عليها الوزير.

مادة(161) يجوز في مناطق التجمعات السكنية التي لا يوجد لها مشروعات

مخططات هيكلية او تفصيلية السماح باقامة مبان فردية بصورة استثنائية

بالشروط والاجراءات الاتية:-

1. يجب ان يتفق الغرض من البناء مع المخططات الاقليمية ان وجدت او

الدراسات واهداف التنمية في المنطقة وان يتفق مع الاستخدام المحدد

للارض في المنطقة التي سيقام فيها المبنى.

2. ان يتناسب المبنى مع طبوغرافية المنطقة وبما لا يعيق التخطيط المستقبلي

لها.

3. الا ينتج على المبنى اي ضرر للمنطقة او المناطق المجاورة سواء من حيث

الاستخدام او من حيث التخطيط.

4. الا يتعارض المبنى مع الوضع العمراني القائم في المنطقة.

5. عدم السماح بالبناء ايا كان نوعه في المذرات او الطرقات او الشوارع او الممرات او السوائل او الاستحداثات العامة القائمة وحرمة المرافق والخدمات العامة على الطبيعة وترك مسافة تبدأ من مركز المذرة او الطريق او الشارع القائم او الممر يقدرها قطاع التخطيط.

مادة(162) على من يرغب في اقامة مبنى ايا كان نوعه في مناطق التجمعات السكنية التي لا يوجد لها مخططات هيكليّة او تفصيلية ان يتقدم بطلب الى مكتب الوزارة المختص مشتملا على البيانات الآتية:-

أ- اسم مقدم الطلب وعنوانه ومهنته.

ب- تحديد المنطقة التي يطلب الترخيص له فيها باقامة المبنى.

ج- نوع المبنى (صناعي- سكني- تجاري....الخ).

د- مساحة المبنى وحدوده وابعاده واطواله.

هـ- الغرض من الاستخدام.

و- عدد الطوابق.

ز- التراخيص الممنوحة من جهات اخرى.

ح- مخطط بين حدود المنطقة وبين اسقاط الارض التي سيتم البناء عليها.

ط- الوثائق التي تثبت حقوقه في استخدام الارض.

مادة(163) يقوم المكتب بفحص الطلب ورفع تقرير شامل الى قيادة الوزارة تحت توقيع المحافظ يطلب فيه السماح باقامة المبنى للأسباب والمبررات المحددة بالتقرير.

مادة(164) تقوم الوزارة بدراسة التقرير المرفوع اليها من المكتب خلال مدة شهرين تبدأ من تاريخ وصوله الى الوزارة وابداء رأيها فيه واخطار المكتب بهذا الرأي خلال هذه المدة.

مادة(165) يقوم مكتب الوزارة المختص بمنح تراخيص البناء على ضوء توجيهات وملاحظات الوزارة وفي حالة رفض منح التراخيص يجب ان يكون قراره بذلك مسببا.

مادة(166) يجب عدم التوسع في الاستثناء المحدد في المواد السابقة واقتصره فقط على المباني الهامة التي تساعد على عملية التنمية.

مادة(167) المناطق الخالية هي المناطق التي تبعد عن المدن والقرى والتجمعات السكانية الاخرى وتبتعد عن الامتداد العمراني والصناعي والزراعي المتوقع.

مادة(168) تحدد المناطق الخالية وفقا للمعايير الآتية:-

1. ان تكون مجاورة للمدن او القرى او اي تجمعات سكانية اخرى.

2. ان تكون خالية من السكان او نادرة السكان.

3. ان تكون امتدادا متوقعا للنمو العمراني بحسب المخططات في القطاع.

مادة(169) يصدر بتحديد المناطق الخالية قرار من الوزير بناء على اقتراح اللجنة الفنية العليا واللجان الفرعية المختصة ويتم وضع كروكي مخططات لهذه المناطق ويتم الاحتفاظ بها في القطاع.

مادة(170) لا يجوز السماح بالبناء في المنطق الخالية التي يصدر بها قرار وزاري وفقا لاحكام المواد (161) وما بعدها من هذه اللائحة لاي سبب من الاسباب الا بعد اعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لها.

مادة(171) استثناء من احكام المادة(170) من هذه اللائحة يجوز السماح بالبناء في المناطق الخالية في الحالات الاتية:-

اولا: حالات الضرورة التي تخدم نشاط الارض للجهات الحكومية والتي تقدرها قيادة الوزارة.

ثانيا: المباني اللازمة لتطوير القرى المجاورة او انشاء قرى جديدة في المناطق الخالية.

ثالثا: المباني اللازمة للخدمات والمرافق العامة المعتمدة والمباني اللازمة لهيئة المواصلات السلكية واللاسلكية والطيران والموانئ والاذاعة والتلفزيون وغيرها من الاستخدامات المماثلة ويصدر بكل حالة قرار وزاري.

مادة(172) الشروط الواجب مراعاتها عند تنفيذ الحالات الاستثنائية:-

1. يجب ان تكون هناك حالة ضرورة لانشاء مبان تخدم نشاط الارض في المناطق الخالية ويقدر القطاع وجود حالة ضرورة من عدمها وتوافق عليها قيادة الوزارة.

2. ان تكون المباني اللازمة للجهات المحددة في البند ثالثا من المادة(171) من هذه اللائحة ضمن الخطة المعتمدة للجهة.

3. ان تنزل نسب من الارتدادات يقدرها القطاع تسهيلا لاعداد المخططات لها مستقبلا.

4. ان ياخذ بعين الاعتبار المعايير الفنية للتخطيط المستقبلي.

مادة(173) يجوز للجهة التي رفض طلبها ان تتظلم الى رئيس مجلس الوزراء من تقدير حالة الضرورة التي قدرتها الوزارة.

الفصل الثالث عشر

احكام متعلقة بالمخالفات

مادة(174) يراعى عند اعداد مشروعات المخططات الشروط الاتية:-

1. ان تعد المخططات الهيكلية وفقا للمخططات الاقليمية ولا تتعارض معها ان وجدت.

2. ان تعد المخططات التفصيلية وفقا للمخططات الهيكلية ولا تتعارض معها.

3. ان تكون مشروعات المخططات ملائمة للاستعمالات الغالبة للاراضي اذا كانت هذه الاستعمالات تتوافق مع المخططات الاقليمية والهيكلية والاستخدام المحدد للارض في هذه المخططات.

مادة(175) في حالة وجود منشآت على الارض تخالف نوع الاستخدام المحدد لها في المخططات او في حالة استغلال الارض في اي غرض اخر مخالف للاستخدام المحدد لها في المخططات تقوم الوزارة او المكتب المختص بتحديد موعد لازالة هذه المخالفات او تغيير نوع الاستخدام فاذا لم يلتزم المخالفة بازالة المخالفة او تغيير نوع الاستخدام في الموعد المحدد يجوز للوزارة ازالة المخالفة فورا بعد الحصول على أذن من النيابة المختصة وعلى نفقة المخالف.

مادة(176) اذا رأت الوزارة او المكتب الابقاء على المنشآت المخالفة او الابقاء على استخدام الارض استخداما مخالفا لفترة زمنية محددة فيجوز لها ذلك بالشروط الاتية:-

1. منع التوسع في نشاط المنشأة المخالفة للاستخدام او المباني التابعة لها وعدم السماح بالتوسع في استخدام الارض استخداما مخالفا.
2. عدم منح تراخيص تدعيم او تعليه وتقوية او تعديل المباني او المنشآت المخالفة.

مادة(177) اذا كانت المنطقة التي يتم تخطيطها مخصصة كمواقع سكنية او تجارية وكانت بها منشآت تستخدم كورش او مصانع او كسارات او محاجر وغيرها او العكس.

- اذا كانت المنطقة التي يتم تخطيطها مخصصة كمزارع فلا يجوز انشاء منشآت عليها تؤثر على النشاط الزراعي.
- اذا كانت المنشآت ايا كان نوعها سواء كانت اقتصادية او عسكرية او خاصة تتعارض مع المخططات او تؤثر على المخططات تاتير غير مقبول من الناحية الفنية.
- اذا كان للمنشأة اثر بيئي ضار.

مادة(178) لايجوز باي حال من الاحوال استخدام الاراضي المخططة استخداما مخالفا لما اعدت له ، ويجوز للوزارة ان تقوم بهدم المباني او المنشآت التي يتم انشائها بالمخالفة لهذه المخططات ، ويتحمل المخالف المسؤولية الكاملة عن اعمال الهدم والازالة.

الفصل الرابع عشر

احكام ختامية

مادة(179) تقوم الوزارة باعداد دليل العمل الفني والتطبيقي بما يحقق اهداف القانون وهذه اللائحة ويتم مراجعة هذا الدليل كلما اقتضت الضرورات الفنية ذلك.

مادة(180) بالنسبة للمخططات التي تم اعدادها قبل صدور هذه اللائحة ولم يتم التصديق النهائي عليها يتم استكمالها وفقا للنظام الذي كان معمول به.

مادة(181) يتم العمل بالمخططات السابقة على صدور هذه اللائحة التي تم التصديق عليها تصديقا اوليا ولا يوجد متضررون منها.

مادة(182) على الوزارة تصفية الحالات والقضايا الناجمة عن اعمال التخطيط قبل صدور هذه اللائحة من تاريخ صدورها.

مادة(183) يصدر الوزير القرارات اللازمة لتنفيذ القانون وهذه اللائحة.

مادة(184) يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء

بتاريخ 2/رمضان/1418هـ

الموافق 31/ديسمبر/1997م

د.فرج بن غانم
رئيس مجلس الوزراء

م/عبد الله حسين الدفعي
وزير الانشاءات والاسكان
والتخطيط الحضري