

بسم الله الرحمن الرحيم
قانون التخطيط العمراني والتصريف في
الأراضي لسنة ١٩٩٤

ترتيب المواد
الفصل الأول
أحكام تمهيدية

المادة :

- ١- اسم القانون .
- ٢- إلغاء واستثناء .
- ٣- تفسير .

الفصل الثاني
المجلس

- ٤- إنشاء المجلس والإشراف عليه ومقره .
- ٥- تشكيل المجلس .
- ٦- اختصاصات رئيس المجلس .
- ٧- لوائح المجلس .

الفصل الثالث
التخطيط العمراني

- ٨- اختصاصات المجلس وسلطاته .
- ٩- اختصاصات الوزير وسلطاته .
- ١٠- إنشاء اللجنة وتشكيلها .
- ١١- اختصاصات اللجنة وسلطاتها .
- ١٢- إعلان النية عند مباشرة التخطيط .
- ١٣- نزع ملكية الأراضي للمصلحة العامة .
- ١٤- سلطة الحكومة فيما يتعلق بالأرض التي لم تعمر .
- ١٥- افتراض تحديد درجة الأرض .
- ١٦- تغيير استخدام الأرض وفتح التحسين .
- ١٧- التسجيل ومنح الإذن بالتعمير أو البناء .

١٨- العقوبات .

الفصل الرابع إعادة التخطيط

- ١٩- إعلان النية بإعادة التخطيط .
- ٢٠- فترة منع البناء .
- ٢١- إعداد مسودة الخريطة العامة .
- ٢٢- تقديم مسودة الخريطة العامة إلى اللجنة .
- ٢٣- رفع الخريطة العامة التي أجازت إلى الوزير .
- ٢٤- أمر الوزير بتنفيذ الخريطة العامة .
- ٢٥- حظر تشييد مبان جديدة بعد نشر الأمر .
- ٢٦- تعيين ضابط إعادة التخطيط .
- ٢٧- تكوين لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة .
- ٢٨- نشر الإعلان بملخص أمر الوزير .
- ٢٩- تمثيل الأشخاص ذوى المصلحة أمام لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة .
- ٣٠- سلطات لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة قبل تجهيز المشروع .
- ٣١- تجهيز المشروع بوساطة لجنة إعادة التخطيط بالولاية .
- ٣٢- ضرورة موافقة الوالي على المشروع .
- ٣٣- سلطات لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة .
- ٣٤- تقدير الضرر أو الزيادة في القيمة وتقدير التعويض .
- ٣٥- دفع التعويض عن الضرر .
- ٣٦- تنفيذ أوامر إعادة التخطيط بالمنطقة .
- ٣٧- الحد الأدنى لمساحة القطعة السكنية .
- ٣٨- الاستثناءات .
- ٣٩- العقوبات .

الفصل الخامس التصرف في الأراضي

- ٤٠- تطبيق .
- ٤١- اختصاصات المجلس وسلطاته .
- ٤٢- اختصاصات الوزير وسلطاته .

- ٤٣- سلطات المدير العام .
- ٤٤- الحقوق العينية وحقوق الانتفاع .
- ٤٥- الإجراءات السابقة للتصرف .
- ٤٦- وجوب التأكد من التسجيل الصحيح .
- ٤٧- التصرف في الأراضي الحكومية .
- ٤٨- الالتزام بشروط عقد الإيجار .
- ٤٩- المدة الإبتدائية .
- ٥٠- العجز عن التعمير خلال المدة الإبتدائية .
- ٥١- إيجار الأراضي بعد انتهاء مدة إيجارها القصى .
- ٥٢- تقويم الأراضي .
- ٥٣- البيع على نظام الملك الحر .
- ٥٤- لجنة التصرف في الأراضي الحكومية الزراعية .
- ٥٥- الأراضي الزراعية .
- ٥٦- التصرف في الأراضي الزراعية .
- ٥٧- عقد إيجار الأراضي الزراعية .
- ٥٨- تغيير درجة الأرض الزراعية .
- ٥٩- عدم جواز تملك الأجانب الأراضي .
- ٦٠- بطلان التصرفات .
- ٦١- التصرف المخالف لأحكام هذا الفصل في الأراضي الحكومية .
- ٦٢- المخالفات والعقوبات .

الفصل السادس أحكام ختامية

- ٦٣- إصدار اللوائح والأوامر .

بسم الله الرحمن الرحيم
قانون التخطيط العمراني والتصرف في

الأراضي لسنة ١٩٩٤ (١)

(١٩٩٤/٤/١٦)

الفصل الأول
أحكام تمهيدية

١- اسم القانون .
يسمى هذا القانون، "قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة ١٩٩٤" .

٢- إلغاء واستثناء .
(١) يلغى :
(أ) قانون التخطيط العمراني لسنة ١٤٠٦هـ ،
(ب) قانون التصرف في الأراضي لسنة ١٤٠٦هـ ،
(ج) قانون إعادة تخطيط المدن لسنة ١٩٥٠ .
(٢) لا يترتب على إلغاء القوانين المذكورة في البند (١) ، إلغاء اللوائح، والأوامر الصادرة بموجبها ، أو التي اعتبرت سارية ، وتظل تلك اللوائح والأوامر سارية ، كما لو كانت قد صدرت بمقتضى أحكام هذا القانون ، وتعطل أو تلغى وفقاً لها .

٣- تفسير .
في هذا القانون ، ما لم يقتض السياق معنى آخر :^(٢)
" الإدارة " يقصد بها إدارة التخطيط العمراني التابعة للولاية،
" الأراضي " يقصد بها الأراضي التي يتم تحديد غرض استخدامها أو تحديد درجاتها أو تخصيصها

(١) قانون رقم (٢٦) لسنة ١٩٩٤ .

(٢) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

بموجب أحكام الفصل الخاص بالتخطيط العمراني،	
تشمل ما على الأرض وما فوقها وتحتها من مبان ومنشآت وخدمات وكل منفعة متعلقة بها،	" الأرض "
يقصد بها كل أرض مسجلة باسم حكومة السودان أو أي أرض أخرى غير مسجلة باسم أي شخص في أي من ولايات السودان ،	" الأرض الحكومية "
يقصد بها وضع خريطة بتعديل تخطيط أي منطقة مما ينطوي على تغيير مادي لأي أرض مملوكة ملكاً خاصاً في تلك المنطقة ، ووضع تلك الخريطة موضع التنفيذ ،	" إعادة التخطيط "
يقصد بها التصرف في أي أرض بالمنح ، أو التخصيص بطريق غير المزداد العلني ،	" أفضالية التخصيص "
يقصد بها خريطة التخطيط الجديد للمنطقة التي أجزت بموجب أحكام المادة ٢٢ ،	" الخريطة العامة "
يقصد بها الدراسة المسبقة لتوجيه النمو العمراني لمنطقة ما ، وتهتم بتحديد أوجه استخدام الأرض المختلفة، والهياكل الخدمية، والأسبقيات والبرامج اللازمة لها ، لتحقيقها في إطار خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية، وتشمل الخطة الموجهة للنمو بالولاية، الخريطة الموجهة للنمو الحضري، والخريطة التفصيلية للمناطق المعمره والخالية ،	"الخريطة الموجهة"
يقصد بها الموظف الذي فوضت له سلطة التصرف في الأراضي ،	"سلطات الأراضي"
يقصد به الشخص المسجل في سجل الأراضي كمالك أو له حق أو مصلحة في أي أرض داخل	الشخص ذو المصلحة "

المنطقة أو عليها ويشمل الوصي المعين تعييناً صحيحاً على شخص له مصلحة ، أو وكيل ذلك الشخص ،

" القرية " يقصد بها أي تجمع سكاني في أي منطقة تم تعيين حدودها بوساطة الوزير لأغراض هذا القانون ،

" اللجنة " يقصد بها لجنة الولاية للتخطيط العمراني المنشأة بموجب أحكام المادة ١٠ (١) ،

" لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة " يقصد بها لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة، المشكلة بموجب أحكام المادة ٢٧ ،

" اللجنة الفرعية " يقصد بها أي من لجان التخطيط المحلية بالمحلية ،

" المجلس " يقصد به المجلس القومي للتخطيط العمراني والتصرف في الأراضي المنشأ بموجب أحكام المادة ٤(١) ،

" المدير العام " يقصد به مدير عام مصلحة الأراضي بالولاية ،

" المدينة " يقصد بها أي مجموعة من المساكن يضي عليها الوزير صفة مدينة لأغراض هذا القانون ،

" المشروع " يقصد به المشروع الذي يجهز بوساطة لجنة إعادة التخطيط بموجب أحكام المادة ٣١(٢) ،

" المناطق المعمرة " يقصد بها المناطق ، التي تكون بها أي مبانٍ أو منشآت خدمية ثابتة بخلاف السكن العشوائي ،

" المنطقة " يقصد بها المنطقة المراد إعادة تخطيطها كما هو موضح في الخطة العامة ،

" الوزير " يقصد به وزير التخطيط العمراني والمرافق العامة بالولاية .

الفصل الثاني المجلس

- ٤- إنشاء المجلس والإشراف عليه ومقره .
- (١) ينشأ مجلس قومي يسمى ، (المجلس القومي للتخطيط العمراني والتصرف في الأراضي) ، وتكون له شخصية اعتبارية . (٣)
- (٢) يخضع المجلس لإشراف رئيس مجلس الوزراء .
- (٣) يكون مقر المجلس بولاية الخرطوم .
- ٥- تشكيل المجلس .
- (أ) يشكل المجلس بقرار من مجلس الوزراء على الوجه الآتي : (٤)
- (ب) رئيس المجلس ، يعينه ويحدد شروط خدمته رئيس الجمهورية بناء على توصية بذلك من مجلس الوزراء ، وزير التخطيط العمراني والمرافق العامة بكل ولاية ، أو من يفوضه على ألا تقل درجته عن الدرجة الأولى ،
- (ج) مدير عام مصلحة المساحة ،
- (د) وكيل وزارة :
- (أولاً) الزراعة والري ،
- (ثانياً) المالية والاقتصاد الوطني ،
- (ثالثاً) المجلس الأعلى للحكم اللامركزي .
- (هـ) ممثل الجهاز القومي للاستثمار ،
- (و) خمسة أشخاص من ذوى الكفاءة والخبرة والاهتمام في مجال التخطيط العمراني والإسكان يعينهم مجلس الوزراء .

(٣) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(٤) القانون نفسه .

اختصاصات رئيس -٦
المجلس .
يختص رئيس المجلس بإدارة المجلس وتصريف شؤونه وفقاً لأحكام هذا القانون واللوائح الصادرة بموجبه، ومع عدم الإخلال بعموم ما تقدم تكون لرئيس المجلس الاختصاصات الآتية :

(أ) الإشراف على :

(أولاً) تنفيذ قرارات المجلس ،

(ثانياً) الشؤون المالية للمجلس ،

(ثالثاً) الأمانة العامة للمجلس ،

(ب) أي اختصاصات أخرى يوكلها له المجلس .

لوائح المجلس . -٧
يصدر المجلس بموافقة مجلس الوزراء اللوائح المتعلقة باجتماعات المجلس وتكوين أمانته العامة واختصاصاتها وموارد المجلس المالية وموازنته وحساباته وكيفية مراجعتها .^(٥)

الفصل الثالث

التخطيط العمراني

اختصاصات المجلس -٨
وسلطاته .
(١) لأغراض هذا الفصل، تكون للمجلس الاختصاصات والسلطات الآتية وهي أن :

(أ) يضع ، بموافقة مجلس الوزراء، الاستراتيجيات العمرانية القومية وما يتصل بها من سياسات تكفل ترشيد استخدام الأرض في كافة المجالات ، على أن تتوافق هذه الاستراتيجيات مع الخطط القومية للتنمية الشاملة والمتوازنة، مع مراعاة ضرورة التوازن بين الولايات المختلفة وبين المناطق الحضرية والريفية فيما يتعلق بالخدمات البلدية والمرافق العامة وما يتوفر فيها من موارد طبيعية وإمكانات بشرية ،

^(٥) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

- (ب) يطور النظم والأساليب التي تؤدي إلى المشاركة والتنسيق بين أجهزة التخطيط على كافة المستويات القومية بالولايات ، (٦)
- (ج) يجري الدراسات والبحوث بالتعاون مع أجهزة التخطيط ومؤسساته في الولايات في المجالات المتصلة بالتخطيط العمراني ، وخاصة في مجال استخدام الأرض للأغراض السكنية والنقل والخدمات البلدية والريفية ،
- (د) يراجع مشاريع الخطط الموجهة للنمو العمراني بالولايات التي يتم إعدادها من قبل أجهزة الولايات وذلك تمهيداً لتقديمها لمجلس الوزراء لإجازتها ،
- (هـ) يصدق على الهياكل العمرانية للمستوطنات والمجمعات السكنية بالمشاريع الإنمائية الكبرى ، أو تلك المشتركة بين عدد من الولايات ،
- (و) يصدق على تغيير مجال استخدام الأرض في الخطط التي تتم إجازتها من قبل مجلس الوزراء فيما عدا الفسحات والميادين العامة ،
- (ز) يراقب أداء أجهزة التخطيط بالولايات ومتابعة تنفيذ الخطط العمرانية القومية ،
- (ح) يعد مشروعات القوانين التي تحقق تنفيذ السياسات الخاصة بالتخطيط العمراني والخطط الإسكانية المعتمدة وتنسيق الضوابط والقوانين في الولايات ،
- (ط) يضع خطط تدريب المهندسين والمخططين العاملين في الولايات وإقامة المؤتمرات والحلقات الدراسية لرفع كفاءتهم .

(٦) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(٢) يجوز للمجلس تفويض أي من اختصاصاته وسلطاته للوزير .

اختصاصات الوزير ٩- (١) لأغراض هذا الفصل تكون للوزير الاختصاصات والسلطات والسلطاته .
الآتية :

(أ) يوجه الإدارة لإعداد خطة موجهة للولاية في إطار الخطة العمرانية القومية المتكاملة وخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية المجازة من قبل المجلس ،

(ب) يعتمد الخرائط الموجهة التي تعدها اللجنة ورفعها

للمجلس تمهيداً لإجازتها من قبل مجلس الوزراء ،

(ج) يضع بموافقة مجلس وزراء الولاية مشاريع

الخطط الإسكانية للولاية وفق الخطط العمرانية

القومية في تكامل مع خطة التنمية الاقتصادية

والاجتماعية القومية ،

(د) يشرف على تنفيذ السياسات والخطط الإسكانية

والخطة العمرانية للولاية عبر أجهزتها التنفيذية

بالتنسيق مع جهات الاختصاص الأخرى ،

(هـ) يعين حدود أي مدينة أو قرية ويعدل تلك الحدود

من وقت لآخر بناء على توصية اللجنة ،

(و) يحول القرى التي اكتسبت السمات الحضرية إلى

مدن بناءً على توصية اللجنة ،

(ز) يوصى بتغيير استخدام الفسحات والميادين العامة

لأي غرض إذا ما اقتضت الضرورة ذلك ،

(ح) يفصل في الاستئناف ضد قرارات اللجنة ،

(ط) يوافق على السياسة العامة للتخطيط العمراني

للولاية التي تعدها اللجنة ورفعها للمجلس .

(٢) يجوز للوزير أن يفوض ما يراه مناسباً من اختصاصات وسلطات .

إنشاء اللجنة ١٠- (١) تنشأ لجنة تسمى، " لجنة الولاية للتخطيط العمراني" وتشكل وتشكيلها .

بقرار من والي الولاية بناءً على توصية بذلك من الوزير على أن يراعى في ذلك تمثيل الجهات ذات الصلة وتضمينها عدداً من ذوي الخبرة في مجال التخطيط العمراني .

(٢) يظل أعضاء اللجنة من غير المعينين بحكم مناصبهم لمدة ثلاث سنوات من تاريخ تعيينهم وتجوز إعادة تعيينهم .

(٣) يعين الوزير بالتشاور مع رئيس اللجنة " أمين اللجنة " ويحدد اختصاصاته وسلطاته .

اختصاصات اللجنة ١١- لأغراض هذا الفصل، تكون اللجنة الاختصاصات والسلطات وسلطاتها .

الآتية : (٧)

(أ) إعداد السياسة العامة للتخطيط العمراني والإسكان وأسس

تخصيص واستخدام الأرض للولاية في تكامل وتناسق مع خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية ،

(ب) إجازة مشاريع الخطط والخرائط والهيكل العمرانية الموجهة لنمو المدن والقرى على مستوى الولاية وذلك بموافقة الوزير ،

(ج) التصديق على التخطيط التفصيلي لاستخدام الأرض الخالية والمعمرة في إطار الخرائط الموجهة المصدق عليها ،

(د) إعداد مشاريع الخطط الإسكانية في الولاية ،

(٧) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

- (هـ) التصديق على الهياكل العمرانية والتخطيط التفصيلي للمستوطنات والمجموعات الإسكانية المرتبطة بالمشاريع الإنمائية الكبرى بالولاية ،
- (و) التصديق على هياكل مشاريع إعادة التخطيط وتحسين البيئة وخرائطها وموازنتها فيما يتعلق بالتخطيط العمراني في المناطق المعمره ومراقبة تنفيذها ،
- (ز) منح الإذن بالتعمير وتحديد المناطق التي يسمح فيها ببناء الأبنية المتعددة الطوابق ، وتحديد عدد الطوابق وأغراضها المختلفة ، والضوابط المصاحبة لذلك الإذن ،
- (ح) تخصيص موقع استخدام الأرض وغرضه في المناطق المخططة وغير المخططة وذلك بموافقة الوزير،^(٨)
- (ط) التصديق على التغييرات الأساسية في استخدام الأرض للأغراض المختلفة ، وعلى تغيير الغرض في المناطق المعمره والمخططة ،
- (ي) إجازة تغيير استخدام الفسحات والميادين العامة لأي غرض إذا ما اقتضت الضرورة ذلك ،
- (ك) تحديد درجة أي أرض لم يسبق تحديد درجتها وتعديل درجة أي أرض سبق أن حددت درجتها ،
- (ل) البت في الطلبات المقدمة من الأشخاص والمؤسسات والهيئات العامة والمصالح الحكومية ، فيما يتعلق بمجالات التخطيط العمراني ،
- (م) التصديق على مشاريع خطط المواصلات التي تعدها الجهات المختصة وتحديد مواقف المواصلات العامة في المدن ،

(٨) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(ن) وضع الضوابط :

(أولاً) لحماية المباني والمناطق ذات الأهمية المعمارية والتاريخية،

(ثانياً) الخاصة بالتصديق على إقامة المواقع التجارية والحرفية في الأحياء السكنية المعمرة حديثاً أو قديماً سواء كانت مملوكة عن طريق الحكر أو الملك الحر ، وذلك في مختلف الأحياء السكنية ودرجاتها،

(س) تشكيل لجان التخطيط الفرعية وتحديد اختصاصاتها وسلطاتها وفقاً لأحكام اللوائح التي تصدرها بعد موافقة الوزير .

١٢- إعلان النية عند مباشرة التخطيط .
يجب على الوزير، أو اللجنة بحسب الحال، عند النية في ممارسة أي من سلطات التخطيط الممنوحة له بموجب أحكام هذا القانون أن يقوم بنشر إعلان في الجريدة الرسمية بالنية في ممارسة تلك السلطة تصحبه خريطة تفصيلية شبكية توضح البيانات المتعلقة بالأرض موضوع التخطيط .

١٣- نزع ملكية الأرض للمصلحة العامة .
يجوز نزع ملكية الأرض للمصلحة العامة بموجب أحكام قانون نزع ملكية الأراضي لسنة ١٩٣٠ عند ممارسة الوزير لسلطاته بموجب أحكام المادة ٩ (ج) ، (هـ) و(و) ،

١٤- سلطة الحكومة فيما يتعلق بالأرض التي لم تعمر .
(١) في هذه المادة يقصد بالأرض التي لم تعمر أي أرض لم يتم تعميرها مادياً بالطريقة وللأغراض التي من أجلها حددت درجتها بغض النظر عما إذا كان العجز عن القيام بذلك التعمير المادي غير راجع إلى إهمال المالك أو إغفاله أو الحيلولة بينه وبين القيام بذلك التعمير لأسباب خارجة عن إرادته .

(٢) إذا ظلت أي أرض تم تحديد درجتها سواء كان ذلك التحديد قبل تاريخ العمل بهذا القانون أو بعده تحت أيدي المالكين كأرض لم تعمر فيجوز للجنة أن تطلب نزع ملكيتها وفقاً لأحكام قانون نزع ملكية الأراضى لسنة ١٩٣٠ كما لو كان النزع يراد لمصلحة عامة على أن يعطى المالك إنذاراً لمدة سنة واحدة قبل البدء في إجراءات النزع إذا لم تعمر أو دفع مقدار الزيادة في قيمتها للحكومة من المالك .

(٣) على الرغم من أحكام المادة ١٩ من قانون نزع ملكية الأراضى لسنة ١٩٣٠ ، يكون التعويض المستحق الدفع في حالة نزع الملكية على الوجه الآتي :

(أ) لا يكون هناك تعويض بالنسبة إلى المساحات المراد استخدامها لأغراض الطريق بما في ذلك جوانبها والميادين والمرافق العامة التي تحتاج إليها المنطقة طبقاً للوضع التخطيطي المصدق به من سلطة التخطيط المختصة ، أو

(ب) يكون التعويض بالنسبة إلى جميع المساحات الباقية الأخرى بواقع ٢٥% من مساحة أو قيمة الأرض في السوق عند تاريخ النزع .

(٤) عندما تطلب اللجنة مقدار زيادة الأرض وفقاً لأحكام البند (٢) تطبيق الأحكام الآتية :

(أ) تقدر الزيادة بوساطة لجنة تشكل وفقاً لأحكام المادة ١١(س) ،

(ب) تكون الزيادة عبارة عن الفرق ما بين قيمة الأرض على أساس أنها لم تحدد درجتها وقيمة الأرض الحالية في السوق على أساس أنها حددت درجتها ولم تعمر ،

- (ج) يكون المبلغ المستحق الدفع للحكومة ٧٥% من الزيادة التي تحدد بموجب أحكام الفقرة (ب) ،
- (د) يدفع المالك للحكومة المبلغ المطلوب منه وفقاً لأحكام الفقرة (ج) خلال ستة أشهر من تاريخ إخطاره ويجوز للجنة بناء على أي سبب معقول يبيده المالك أن تمد تلك الفترة لمدة أخرى لا تتجاوز ستة أشهر ،
- (هـ) إذا عجز المالك عن دفع مقدار الزيادة في قيمة الأرض في الفترة المنصوص عليها في الفقرة (د) فيجوز للجنة أن تعيد النظر في قرارها الصادر وفقاً لأحكام البند (٢) أو أن تطلب نزع ملكية تلك الأرض وفي هذه الحالة تطبق أحكام البند (٣) ويجوز للوزير أن يوجه اللجنة بقبول دفع مقدار تلك الزيادة على أقساط بالشروط والحالات التي يراها مناسبة .

١٥- افتراض تحديد درجة الأرض . إذا اتضح في تاريخ تغيير درجة أي أرض أن منطقة بأكملها مهما قلت مساحتها تستخدم لغرض معين وثبت إن تلك المنطقة كانت تستخدم باستمرار لذلك الغرض طوال السنوات العشر السابقة مباشرة لتاريخ تغيير الدرجة، فيفترض بصفة نهائية إن تلك المنطقة قد تم تحديد درجتها على وجه يسمح بذلك الاستخدام بغض النظر عن التحديد الفعلي لدرجة أي منطقة مجاورة .

- (١) ١٦- تغيير استخدام الأرض - في حالة تغيير استخدام أي أرض تكون مملوكة كملك حر وفقاً لمقتضيات الخطة الموجهة لمنطقة ما ، يجوز للجنة أن تحدد أياً من البدائل الآتية ، وهي أن :
- (أ) تطلب نزع ملكية الأرض أو أي جزء منها للمصلحة العامة،

- (ب) يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض عيناً ،
(ج) يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض نقداً .
(٢) عندما يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض عيناً بموجب أحكام البند (١) (ب) تتبع الإجراءات الآتية :
- (أ) تستقطع من الأراضي التي تم تغيير استخدامها، المساحات المراد استخدامها لأغراض الطرق بما في ذلك جوانبها والميادين والمرافق العامة التي تحتاج إليها طبقاً للخريطة المصدق بها وتسجل باسم الحكومة دون تعويض،
- (ب) تسجل المساحة المتبقية بعد إجراء الاستقطاع والتحديد بموجب أحكام الفقرة (أ) خالية من الموانع المسجلة باسم الحكومة ومالك الأرض شريطة ألا يقل نصيب مالك الأرض عن ٢٥% من المساحة وتسجل له وفقاً للاستخدام المحدد في الخريطة الموجهة،
- (ج) تكون الأراضي الاستثمارية والصناعية دائماً ضمن نصيب الحكومة .
- (٣) عندما يحدد فرق التحسين في حالة الأراضي التي لا تشمل على قطع استثمارية أو صناعية نقداً بموجب أحكام البند (١) (ج) تتبع الإجراءات الآتية :
- (أ) تسجل المساحات المراد استخدامها لأغراض الطرق بما في ذلك جوانبها والميادين والمرافق العامة التي تحتاج إليها المنطقة طبقاً للخريطة المصدق بها باسم الحكومة دون تعويض ،
- (ب) تسجل المساحات المتبقية باسم مالك الأرض على أن يدفع للحكومة ٧٥% من الفرق ما بين قيمة الأرض قبل تغيير استخدامها في تاريخ طلب

التغيير وبين قيمة ذات الأرض مباشرة بعد التصديق على التغيير ،

(ج) لا يؤخذ في الاعتبار ، في تاريخ طلب التغيير عند تقدير قيمة الأرض لأغراض الفقرة (ب) قبل تغيير الاستخدام ، أي أثر يكون قد طرأ على تلك القيمة بسبب العلم بأن الوزير أو اللجنة قد أعلن عن النية لممارسة سلطات التخطيط العمراني أو بسبب أي إجراء يكون قد اتخذ نتيجة لذلك العلم .

(٤) يكون الأصل في حالة قطعة الأرض المخططة المملوكة عن طريق الحكر أو الممنوحة بأفضلية التخصيص ألا يغير استخدامها كلياً أو جزئياً بخلاف الغرض المصدق عليه ، وعلى الرغم من ذلك إذا تم تغيير استخدامها كلياً أو جزئياً بموافقة سلطات الأراضي واللجنة فيجب على مالك الحكر أن يدفع فرق تحسين ٧٥% من الفرق ما بين قيمة الأرض في السوق للغرض الجديد وقيمتها وفقاً لآخر تصرف تم تقويمها بالنسبة إليه .

(٥) يدفع المالك عن طريق الحكر أو الملك الحر فرق التحسين المستحق عليه للحكومة بموجب أحكام هذه المادة خلال ستة أشهر من تاريخ إعلانه بذلك على أنه إذا رأت اللجنة أن دفع فرق التحسين خلال تلك المدة يترتب عليه إرهاق له أو أن ذلك يعوق التعمير فيجوز لها إن ترجى دفع فرق التحسين لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ الاستحقاق أو أن تسمح بدفعه على أقساط خلال تلك المدة وذلك بالشروط أو القيود التي تراها مناسبة بما في ذلك الرهن .

التسجيل ومنح الإذن -١٧ مع مراعاة أحكام المادة ١٦(٥) لا يجوز تسجيل أي أرض أو منح الإذن بتعميرها أو البناء عليها إلا بعد التأكد من أن جميع المبالغ المستحقة كفرق تحسين قد سددت .

العقوبات . -١٨ يعاقب كل شخص يقوم :
(أ) بالتعمير دون الحصول على إذن بذلك بالسجن لمدة لا تتجاوز سنة أو بالغرامة، أو بالعقوبتين معاً،
(ب) ببناء بناية متعددة الطوابق دون الحصول على تصديق بذلك أو يخالف الضوابط المنصوص عليها في هذا القانون لبناء الأبنية المتعددة الطوابق بالسجن لمدة لا تتجاوز سنتين أو بالغرامة أو بالعقوبتين معاً ويجوز للمحكمة عند الإدانة أن تأمر بإزالة البناء على نفقة مرتكب المخالفة ،
(ج) بالتعمير أو البناء في أرض غير مخططة أو محددة الدرجة أو الأغراض أو الاستخدام ، بالسجن لمدة لا تتجاوز سنتين أو بالغرامة أو بالعقوبتين معاً ويجب على المحكمة عند فتح الدعوى الجنائية أن تأمر بإيقاف تشييد أي مبان على الأرض موضوع الدعوى الجنائية .

الفصل الرابع إعادة التخطيط

إعلان النية بإعادة -١٩ إذا اتضح لوالى أي ولاية بناءً على اقتراح الوزير إن من المرغوب فيه من أجل المصلحة العامة أو لرفاهية السكان أو للتطوير، إعادة تخطيط أي مدينة أو إحدى مناطقها أو أي قرية في تلك الولاية ، فيجب أن يأمر بموجب إعلان ينشر في الجريدة الرسمية عن إعادة التخطيط المزمع إجراؤه وأن يكرر الإعلان عن ذلك بأي كيفية أخرى يراها مناسبة للفت نظر الأشخاص ذوي المصلحة .

- ٢٠- فترة منع البناء . لا يجوز لأي شخص بعد نشر الإعلان المشار إليه في المادة ١٩ أن يقوم بإنشاء أي مبان جديدة أو سور أو إجراء أي إصلاحات في أي مبان قائمة أو سور إلا بإذن مكتوب من الوزير .
- ٢١- إعداد مسودة الخريطة العامة . يجب على الوالي بعد نشر الإعلان المشار إليه في المادة ١٩ ما لم يكن ذلك الإعلان قد ألغي أن يأمر بإعداد مسودة الخريطة العامة للتخطيط الجديد للمنطقة التي يجوز أن تتضمن أيضاً تغيير درجة الأرض وعليه أن يتيح لجميع الأشخاص ذوي المصلحة فرصة الاعتراض على تلك المسودة .
- ٢٢- تقديم مسودة الخريطة العامة إلى اللجنة . يجب أن تقدم مسودة الخريطة العامة إلى اللجنة لإجازتها ويجوز لها أن تجيز تلك المسودة أو ترفضها أو تعدلها .
- ٢٣- رفع الخريطة العامة التي أجزيت إلى الوزير . إذا أجازت اللجنة الخريطة العامة بتعديلات أو بدون تعديلات فيجب عليها أن ترفعها للوزير للموافقة عليها .
- ٢٤- أمر الوزير بتنفيذ الخريطة العامة . (١) يجوز للوزير بعد إجازة الخريطة العامة أن يأمر بتنفيذها وفي هذه الحالة تسري أحكام هذا الفصل على تلك المنطقة. (٢) يجب أن يشتمل الأمر المنصوص عليه في البند (١) على وصف للمنطقة والمكان الذي يمكن الاطلاع فيه على الخريطة العامة على أن ينشر ذلك الأمر محلياً بالكيفية التي يراها الوزير مناسبة وفي الجريدة الرسمية .

- (١) -٢٥ حظر تشييد مبان جديدة بعد نشر الأمر .
لا يجوز لأي شخص أو جهة بعد نشر الأمر بموجب أحكام المادة ٢٤ أن يبدأ أو يستمر في تشييد أي مبان جديدة أو يقوم بإجراء أي تغييرات في أي مبان قائمة أو أن يشيد أو يعيد تشييد أي سور على سطح الأرض أو فوقه داخل المنطقة إلا بموجب إذن مكتوب من الوزير .
- (٢) مع مراعاة أحكام البند (١) لا يجوز لأي من مرافق الخدمات كالمياه والهاتف والكهرباء تقديم أي خدمات لحين الانتهاء من العمل بالمشروع .

٢٦- تعيين ضابط إعادة التخطيط .
يجب على الوالي عند نشر الإعلان المنصوص عليه في المادة ١٩ أو بعده حسبما يراه ملائماً، أن يعين بتوصية من الوزير شخصاً بإسمه أو بوظيفته ليكون ضابطاً لإعادة التخطيط وفي حالة التعيين بالاسم يجوز له أن يعين من وقت لآخر شخصاً ليكون ضابطاً لإعادة التخطيط ليحل محل الشخص الذي تم تعيينه أو ليكون خلفاً له .

- (١) -٢٧ تكوين لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة .
يجب عند تعيين ضابط إعادة التخطيط بالمنطقة أو بعده بحسب الحال أن تشكل لجنة لإعادة التخطيط بالمنطقة من ضابط إعادة التخطيط كرئيس وأربعة أعضاء .
- (٢) يعين الوالي الأعضاء المنصوص عليهم في البند (١) بناءً على توصية بذلك من الوزير ومن المحليات المنصوص عليها في قانون الحكم المحلي بالولاية المعنية .^(٩)

(٩) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(١) نشر الإعلان بملخص ٢٨ - (١) يجب على ضابط إعادة التخطيط من وقت لآخر أن ينشر نيابة عن لجنة إعادة التخطيط بالولاية إعلاناً يشتمل على ملخص للأمر الذي أصدره الوزير وفقاً لأحكام المادة ٢٤ موضحاً تفاصيل الإجراءات والبرنامج الذي تعمل بموجبه اللجنة ويطلب من الأشخاص ذوي المصلحة في الأرض الواقعة في تلك المنطقة أو أي جزء منها كما هو موضح في الأمر أن يظهروا أمام لجنة إعادة التخطيط بأشخاصهم أو بوساطة وكلائهم في الزمان والمكان المحددين في الإخطار .

(٢) يجب أن تلتصق الإعلانات الصادرة وفقاً لأحكام البند (١) في مكاتب المحليات ومكتب تسجيل الأراضي التي تكون مسجلة فيه أي أرض داخل المنطقة وفي أي أماكن أخرى حسبما يراه ضابط إعادة التخطيط مناسباً. ^(١٠)

(١) تمثيل الأشخاص ذوي ٢٩ - (١) إذا كانت الأرض مملوكة لوارثين على الشيوع فيجوز المصلحة أمام لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة .
ليمثل لأغراض هذا الفصل أيّاً من الوارثين لم يظهر بشخصه أو بوساطة وكيله أو وصيه المعين بطريقة صحيحة .

(٢) إذا عينت المحكمة المختصة وكليلاً أو وصياً بطريقة صحيحة لينوب بصورة عامة عن أي شخص ذي مصلحة يكون غائباً أو قاصراً أو فاقداً لأهليته القانونية لأي سبب آخر فيجوز لذلك الوكيل أو الوصي أن يمثل الشخص ذا المصلحة أمام لجنة إعادة التخطيط لأغراض هذا الفصل .

(١٠) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(٣) يجوز لأي شخص ذي مصلحة إن يظهر أمام اللجنة بواسطة وكيل تم تعيينه بصورة قانونية صحيحة ومفوض تفويضاً مكتوباً لينوب عنه بصورة عامة أو لأغراض هذا الفصل .

(٤) تكون ملزمة كل اتفاقية يبرمها الوكيل أو الوصي المشار إليه في البندين (٢) و(٣) مع لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة للشخص ذي المصلحة بذات الكيفية وإلى ذات المدى كما لو كان قد أبرمها الشخص نفسه بحضوره وكان كامل الأهلية القانونية .

(١) سلطات لجنة إعادة ٣٠- (١) التخطيط بالمنطقة .
يجوز للجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تطلب أداء اليمين في أي تحقيق تقوم به لأغراض هذا الفصل، كما يجوز لها أن تصدر أي أمر تكليف بالحضور أو أي أخطار أو أمر تطلب بموجبه تقديم أي مستند أو حضور أي شخص إذا كان هذا ضرورياً لأغراض ذلك التحقيق وينفذ أمر التكليف بالحضور أو الإخطار أو الأمر كلما كان ذلك ممكناً بالكيفية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ .

(٢) لا يجوز الاعتراض على مهندس المساحة أو منعه من الدخول في الأرض بغرض مسح أي أرض تقع داخل المنطقة وفقاً لتوجيهات لجنة إعادة التخطيط أو ضابط إعادة التخطيط أو تحديدها أو وضع علامات حدودها .

(٣) يجوز للجنة إعادة التخطيط أو ضابط إعادة التخطيط أن يفوض من يراه مناسباً للدخول في أي أرض تقع داخل المنطقة أو يقوم بأي أعمال أخرى قد تكون ضرورية أو مناسبة لتجهيز المشروع .

تجهيز المشروع -٣١- (١)
بوساطة لجنة إعادة التخطيط بالولاية .

يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة بعد إجراء كل التحقيقات اللازمة وسماع جميع الأشخاص ذوي المصلحة الذين يرغبون في سماع أقوالهم وبعد إجراء التفتيش والمسح اللازمين أن تعيد تخطيط أي مربع أو أي جزء داخل المنطقة بصورة مطابقة للخريطة العامة مع المراعاة اللازمة لرغبات الأشخاص ذوي المصلحة حتى لا تتعرض للحقوق الخاصة دون سبب معقول ويجوز للجنة المذكورة أن تغير درجة أي أرض داخل المنطقة بصورة مطابقة للخريطة العامة بموافقة اللجنة .

(٢)
يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تضمن اقتراحاتها المفصلة لإعادة تخطيط المنطقة في مشروع يتم تجهيزه متكاملًا أو في شكل قطاعات مطابقة للمربعات أو مطابقة لأي تقسيمات أخرى حسبما يكون ملائمًا ويجب أن يتضمن ذلك المشروع وصفًا متكاملًا للمنطقة استنادًا إلى خريطة ويكون معدًا للاطلاع لكل شخص ذي مصلحة في الأماكن المقررة لإلصاق الإعلان المنصوص عليه في المادة ٢٨ .

ضرورة موافقة -٣٢- (١)
الوالي على المشروع .

لا يجوز تنفيذ أي مشروع أو أي جزء منفصل عن أي مشروع بموجب أحكام هذا الفصل ما لم يوافق عليه الوالي ويجب عليه أن ينشر إعلانًا بذلك في الجريدة الرسمية.

(٢)
لا يجوز للوالي أن يوافق على أي مشروع ما لم يقتنع بوجود قطع سكنية أخرى مناسبة وكافية في تلك المنطقة أو في أي مكان آخر لجميع الأشخاص ، إن وجدوا ، الذين سيفقدون مساكنهم نتيجة لتنفيذ المشروع .

يجوز للجنة إعادة التخطيط بالمنطقة بغرض إجراء تنفيذ التغييرات والتحسينات المقترحة في المشروع أن تتخذ بموجب أمر أياً من الإجراءات الآتية :

- (أ) تعديل تخطيط أي قطعة أرض وإعادة تحديدها ، وذلك بفصل أي جزء منها أو بإضافة أي قطعة مجاورة لها تجعل تلك القطعة أو قطعة الأرض المجاورة لها أكثر ملاءمة من حيث الشكل والمساحة وأبعادها لتطويرها أو لغرض تحديد واجهة أو مدخل مناسب أو بغرض تحسينها ،
- (ب) استبعاد أي قطعة يشكل حجمها أو شكلها أو أبعادها أو موقفها عائقاً لتطويرها أو إذا كانت أغراض المشروع تتطلب استبعادها ،
- (ج) فتح طرق جديدة وممرات أو توسيع أي طرق أو ممرات قائمة أو إعادة تخطيط أي منهما أو قفله ،
- (د) فتح مجارٍ جديدة أو توسيعها أو تعميقها أو إعادة تخطيطها أو قفلها ،
- (هـ) إنشاء أو إنهاء أي حق للمرور أو حق للمسيل أو حق للضوء أو أي حقوق ارتفاق أخرى تكون لأي قطعة على أرض أخرى ،
- (و) أن تأمر المالك بهدم أي سور أو مبان أخرى خلال مدة معينة وتشبيد سور آخر مكانه ،
- (ز) إلغاء أو تعديل أي من شروط أي عقد أو اتفاقية للإيجار بما في ذلك الشروط المتعلقة بالأجرة ،
- (ح) تغيير درجة أي أرض بموافقة اللجنة .

(٢) يجوز للجنة إعادة التخطيط بالمنطقة بموجب أمر منها وإلى المدى الذي تراه ضرورياً لتنفيذ أي أمر يصدر بموجب البند (١) أن تنزع ملكية أي أرض في المنطقة لمصلحة الحكومة أو أن تحول أي أرض حكومية أو أي أرض من شخص ذي مصلحة إلى أي شخص آخر ذي مصلحة فيها .

(١) -٣٤ تقدير الضرر أو الزيادة في القيمة وتقدير التعويض .
تقدر لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أي ضرر لأي شخص ذي مصلحة أو مدى الزيادة التي طرأت على قيمة أرضه نتيجة لأي أمر يصدر بموجب أحكام المادة ٣٣ .

(٢) تقدر لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة في حالة فقد الشخص ذي المصلحة لكل أرضه الضرر الذي أصابه وذلك وفقاً لقيمة الأرض في تاريخ نشر الإعلان الصادر بموجب أحكام المادة ١٩ وفي كل الأحوال الأخرى يقدر مقدار ذلك الضرر أو تلك الزيادة وفقاً للفرق بين قيمة الأرض في ذلك التاريخ وقيمتها أو قيمة أي أرض مماثلة لها بعد تنفيذ المشروع .

(٣) لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة الأرض في تاريخ الإعلان أي أثر يكون قد طرأ على قيمة تلك الأرض بسبب أي علم ينشأ بتوقع قيام المشروع أو أي شئ يتم استناداً إلى ذلك العلم .

(٤) يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تقرر أن يعرض كل شخص ذي مصلحة يكون قد أنفق مالياً عند تنفيذه لأي أمر يصدر بموجب أحكام المادة ٣٣(١)(و) أو يكون قد أصابه أي ضرر جوهري بسبب أي إزعاج يترتب على أي أمر يصدر بموجب أحكام المادة ٣٣ عموماً .

دفع التعويض عن ٣٥ - (١) الضرر .

يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تطلب من الحكومة أن تدفع لأي شخص كل مبلغ التعويض أو التعويض عن الضرر الذي تم تقديره أو تقديره بموجب أحكام المادة ٣٤ وفي حالة تقدير أي زيادة طرأت على قيمة الأرض لذلك الشخص تكون تلك الزيادة أقل من قيمة ذلك التعويض أو التعويض عن الضرر أو أقل من قيمة كليهما وفي حالة وجوب دفعهما معاً فيجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تأمر بدفع الفرق بين الزيادة في قيمة الأرض وبين قيمة التعويض أو التعويض عن الضرر أو بينها وبين مجموع قيمتهما معاً أو أن تأمر بموافقة ذلك الشخص بمنحه أرضاً على سبيل التعويض كلياً أو جزئياً على أنه يجوز للجنة إعادة التخطيط بالمنطقة إذا رأت ذلك عادلاً أن تأمر بتأجيل الدفع لأي مدة لا تتجاوز عشر سنوات .

(٢)

يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تأمر أي شخص بأن يدفع للحكومة قيمة أي زيادة تطرأ على القيمة تكون قد تم تقديرها بموجب أحكام المادة ٣٤ أو في حالة تقدير أو تقدير دفع أي تعويض عن الضرر لذلك الشخص يكون أقل من تلك الزيادة في القيمة يجب على لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة أن تأمر الشخص بدفع الفرق بين ذلك التعويض أو الضرر أو كليهما معاً وبين تلك الزيادة في القيمة .

(٣)

يجوز للجنة إعادة التخطيط بالمنطقة إذا رأت ذلك عادلاً أن تأذن بتأجيل الدفع بأقساط على أن يكون كل جزء لم يدفع من المبلغ في تاريخ البيع مستحقاً وواجب الدفع في حالة بيع الأرض .

(٤)

يكون لكل مبلغ مستحق للحكومة حق امتياز على الأرض المستحق في شأنها المبلغ تكون له الأسبقية مباشرة بعد أي

حقوق امتياز أخرى تم تسجيلها في تاريخ الأمر الصادر بموجب أحكام المادة ٣٣.

- (٥) إذا اقتنع الشخص الذي صدر ضده أمر بدفع الزيادة التي طرأت على القيمة أن تنفيذ ذلك الأمر سيكون غير عادل أو فادح بسبب فقره فيجب على الوالي إلغاء ذلك الأمر أو تعديله بتخفيض المبلغ الواجب دفعه والمضمن في الأمر.
- (٦) إذا بيعت الأرض في أي وقت خلال خمس سنوات من تاريخ إلغاء ذلك الأمر أو تعديله فيتجدد التزام ذلك الشخص بدفع المبلغ المضمن في الأمر ابتداءً .

تنفيذ أوامر لجنة إعادة ٣٦ - (١) التخطيط بالمنطقة .

يكون الأمر الذي تصدره لجنة إعادة التخطيط بالولاية وفقاً لأحكام المواد ٣٣ ، ٣٤ و ٣٥ ملزماً للحكومة ولكل الأشخاص ذوي المصلحة سواء أخطر أولئك الأشخاص بموجب أحكام المادة ٣٤ أو المادة ٢٨ أم لا أو ظهرُوا أمام اللجنة بموجب أحكام المادة ٣١ وتكون لذلك الأمر قوة الحكم الذي تصدره المحكمة المدنية ويجوز تنفيذه بالطريقة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ .

(٢) لا يكون ضرورياً تسجيل كل أمر ينشئ طرقاتاً جديدة أو ممرات أو فسحات داخل المنطقة وتؤول بموجب ذلك الأمر دون تسجيل ملكية تلك الطرق أو الفسحات إلى الحكومة بصورة متكاملة خالية من أي حقوق .

(٣) فيما عدا الإجراءات المنصوص عليها في البند (٢) يجب تسجيل كل أمر تصدره لجنة إعادة التخطيط بالمنطقة يكون له أثر في ملكية أي أرض في المنطقة في السجل الصحيح بموجب قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥ وتؤول بموجب ذلك دون أي نقل أو تحويل الأرض المذكورة إلى الشخص أو الأشخاص الموضحين في الأمر،

بما في ذلك الحكومة في حالة صدور أمر بنزع الملكية،
وتؤول ملكية تلك الأرض أو الحق أو المنفعة فيها إلى
المدى الموضح في ذلك الأمر دون سواه .

(٤) يجوز للوالي أو لمن يفوضه في ذلك في أي وقت بعد
مضي الوقت المحدد في الأمر الصادر بموجب أحكام المادة
٣٣ (١) (و) الذي يطلب من مالك أي أرض هدم أي مبان
قائمة عليها أن يدخل تلك الأرض ، إذا لم يحم المالك بتنفيذ
أمر الهدم، ليجري ذلك الهدم ويجوز له أن يسترد ما أنفقه
في ذلك من المالك ويشكل ذلك المبلغ حق امتياز على
الأرض في تلك المنطقة ويجوز تسجيله تبعاً لذلك .

الحد الأدنى لمساحة القطعة السكنية .
٣٧- يجب ألا تقل مساحة أي قطعة سكنية داخل المشروع عن مائتي
متر مربع كحد أدنى .

الاستئناف .
٣٨- يجوز لأي شخص يتضرر من أي تقدير أو تقدير من اللجنة بموجب
أحكام المادة ٣٤ أو فشلها في إجراء أي منها أو يتضرر من أي أمر
تصدره اللجنة بموجب أحكام المادة ٣٥ أن يستأنف ذلك إلى المحكمة
العامة .(١١)

العقوبات .
٣٩- يعاقب كل شخص يخالف أحكام هذا الفصل عند الإدانة بالسجن لمدة
لا تقل عن سنتين ، أو بالغرامة ، أو بالعقوبتين معاً .

(١١) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

الفصل الخامس التصرف في الأراضي

- ٤٠- تطبيق . تطبيق أحكام هذا الفصل على جميع الأراضي الحكومية والتصرف فيها بالبيع، الإيجار، التخصيص، الوقف، الرهن، والهبة، كما تطبق على الأراضي الخاضعة لرخص التنقيب عن المعادن والبترو، ولقانون تشجيع الاستثمار القومي لسنة ٢٠١٣ .^(١٢)
- ٤١- اختصاصات المجلس وسلطاته . لأغراض هذا الفصل، تكون للمجلس الاختصاصات والسلطات الآتية :
- (أ) وضع الخطط والبرامج لتطوير أجهزة الأراضي، وتدريب العاملين وإجراء البحوث والدراسات ، والتنسيق بين الولايات في المسائل المشتركة ،
- (ب) العمل مع الجهاز القومي للاستثمار لإنهاء إجراءات تخصيص الأراضي التي تمنح وفقاً لأحكام قانون تشجيع الاستثمار القومي لسنة ٢٠١٣،^(١٣)
- (ج) التصرف في الأراضي التي تمنح للحكومات الأجنبية ،
- (د) إعداد مشروعات القوانين التي تحكم أمر التصرف في الأراضي، والتي تصدر من الأجهزة القومية التشريعية،^(١٤)
- (هـ) التفتيش الفني على أجهزة الأراضي، لأجل ضمان سلامة تطبيق الأسس والضوابط المعمول بها.

(١٢) القانون نفسه .

(١٣) القانون نفسه.

(١٤) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤.

مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٤٥ يجوز للوزير التصرف بأفضلية التخصيص في الأرض المخططة والمحددة أغراضها على الوجه الآتي :

- (أ) للوزارات والوحدات الحكومية القومية والولائية والمؤسسات التابعة لها ، ^(١٥)
- (ب) للمؤسسات التعليمية والصحية الخاصة بناءً على توصية الجهات المختصة ،
- (ج) للمؤسسات الدينية بناءً على توصية الجهات المختصة ،
- (د) للأندية الرياضية والاجتماعية والثقافية ودور السينما والجمعيات التعاونية والخيرية بناءً على توصية الجهات المختصة ،
- (هـ) لمحطات بيع البترول وأماكن تخزينه ،
- (و) لتعويضات إعادة التخطيط .
- (٢) مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٤٥ يجوز للوزير التصرف في الأراضي التي تخصص لأغراض السكن على الوجه الآتي :

- (أ) تحديد نسب :
- (أولاً) من الموقع المخطط للخطة الإسكانية ،
- (ثانياً) لمشاريع السودانيين العاملين بالخارج ،
- (ثالثاً) التصرف فيها عن طريق طرحها في المنافسة بالمزاد العلني على أن تؤخذ مواقع مختارة .
- (ب) إزالة المباني غير المشروعة وحماية الأراضي ،

(١٥) القانون نفسه.

- (ج) التصرف في أراضى المدن والقرى وتحديد النطاق العمراني بناءً على توصية بذلك من الجهات المختصة ،
- (د) التصديق بأراضي الحرفيين وأصحاب الصناعات الصغيرة بناءً على توصية بذلك من الجهات المختصة .
- (٣) يحدد الوزير بموجب أمر النسب للأغراض المذكورة في الفقرات (أ)، (ب) و(هـ) من البند(١).
- (٤) يتم التصرف في القطع التي تبقى غير محددة بعد تنفيذ الخطة الإسكانية بالمزاد العلني .
- (٥) يتم استبدال القطع وفقاً للحالات والإجراءات التي تحددها اللوائح .
- (٦) يتم التصرف في الأراضي الحكومية عن طريق طرحها في منافسة بالمزاد العلني .
- (٧) على الرغم من أحكام البند (٦) يجوز للوزير أن يصدق بالتصرف في الأراضي الحكومية بأفضلية التخصيص في الحالات الآتية :
- (أ) مشاريع الخطط الإسكانية المصدق بها والمجمعات الإسكانية ،
- (ب) الصناعات الحرفية إذا كانت في شكل مشروع مصدق به ،
- (ج) أي حالات فردية في الفقرتين (أ) و(ب) تكون أخضعت للدراسة ويصدق بها الوزير بناءً على توصية بذلك من المدير العام .
- (٨) يجوز للوزير تكوين لجان فنية مؤقتة لمعاونته في التصرف في الأراضي لمشاريع الخطة الإسكانية المصدق بها وتحدد اللوائح اختصاصات تلك اللجان وسلطاتها والضوابط التي تتبعها .

سلطات المدير العام . ٤٣ -

- تكون للمدير العام السلطات الآتية :
- (أ) التصرف في الأراضي التي تحددها سلطات الولاية للاستثمار بعد توصية بذلك من الجهاز القومي للاستثمار.^(١٦)
- (ب) تحديد فرق التحسين والأسواق والأكشاك والمباني المؤقتة والمشاتل وغيرها بعد توصية بذلك من الجهات المختصة،
- (ج) إجازة المعاملات في الأراضي الحكر بالبيع والهبة والرهن والبدل ،
- (د) الإشراف على لجان التصرف في الأراضي في مشاريع الخطط الإسكانية بالولاية ،
- (هـ) التصرف في الأراضي وفق ما جاءت به اللوائح الملحقة بالقانون ،
- (و) الإشراف على لجان إعادة التخطيط .

الحقوق العينية ٤٤ -

تعتبر الحقوق العينية وحقوق الانتفاع الناشئة بموجب قواعد الأراضي لسنة ١٩٢٣ أو أي من مشاريع التصرف في الأراضي المذكورة في قانون التصرف في الأراضي لسنة ١٤٠٦ هـ الملغى صحيحة ونافذة كما لو كانت قد نشأت بموجب أحكام هذا الفصل .

الإجراءات السابقة ٤٥ -
للتصرف .

لا يجوز إجراء أي تصرف في أي أرض حكومية إلا بعد أن تكون قد أخضعت للإجراءات الآتية :

- (أ) أن تكون خالية من أي موانع سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة في حالة الأراضي التي لم يتم تسجيلها بعد أو أي حيازات منشئة لأي حق عيني أو حق منفعة ،
- (ب) أن يكون قد تم :
- (أولاً) التصديق على تخطيطها من سلطات التخطيط العمراني ،

(١٦) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

(ثانياً) مسحها وتحديددها على الطبيعة ،
(ثالثاً) دفع المقدم المدفوع الذي تحدده اللوائح والأجرة
السنوية عن السنة الأولى من سنوات الإيجار وأي
رسوم أخرى تحددها الجهات المختصة .

٤٦- يجب على الوزير أو المدير العام أن يتأكد قبل التصرف في أي أرض حكومية أن الأرض موضوع التصرف مسجلة في اسم الحكومة تسجيلاً صحيحاً .
وجوب التأكد من التسجيل الصحيح .

٤٧- (١) يتم التصرف في الأراضي الحكومية بإبرام عقد إيجار أو عقد انتفاع بين الحكومة ويمثلها المدير العام أو من يفوضه كطرف أول والمستأجر كطرف ثان وذلك من ثلاث صور، يحتفظ كل من طرفي العقد بصورة وترسل الصورة الثالثة لمكتب تسجيلات الأراضي المختص وفقاً للإجراءات التي تحددها اللوائح .
التصرف في الأراضي الحكومية .

(٢) تقوم سلطات الأراضي باسترداد الحيازة في أي يد تكون دون مقابل أو تعويض إذا تصرف المستأجر في العقد المنصوص عليه في البند (١) بالتنازل ، أو التحويل أو البيع بأنواعه الشرعية .

(٣) على الرغم من أحكام البند (٢) يجوز للمستأجر التصرف في العقد بالتنازل أو التحويل أو البيع بأنواعه الشرعية بموافقة الوزير .

٤٨- يجب على المستأجر ، أو المنتفع أن يلتزم بشروط عقد الإيجار أو المنفعة ولا يستثمر الأرض المؤجرة له دون الحصول على موافقة سلطات الأراضي وسلطات التخطيط العمراني إلا للغرض المخصص له المبين في عقد الإيجار أو أمر التخصيص النهائي أو المؤقت .
الالتزام بشروط عقد الإيجار .

المدة الابتدائية . -٤٩ (١) يصدر عقد إيجار الأرض أو المنفعة لقطعة الأرض المعنية للمدة الابتدائية التي تحددها اللوائح لتعمير الأرض .
(٢) إذا نفذ المستأجر تعمير قطعة الأرض خلال المدة المذكورة في البند (١) وقدم شهادة من السلطات المختصة تفيد إكمال تعميرها فتنبأ مدة الإيجار في السريان من تاريخ تقديم تلك الشهادة .

العجز عن التعمير -٥٠ .
خلال المدة الابتدائية .
إذا عجز مستأجر الأرض أو المنفعة عن تعمير قطعة الأرض المؤجرة له خلال المدة الابتدائية أو أي امتداد لها دون إيداء أسباب معقولة ، فيجوز للسلطات المختصة إلغاء عقد الإيجار واسترداد قطعة الأرض منه وإعادة التصرف فيها .

إيجار الأراضي بعد -٥١
انتهاء مدة إيجارها
القصوى .
لا يجوز إيجار أي أرض للبناء تكون مدة إيجارها القصوى قد انتهت إلا بعد التأكد من أن المربع الذي تقع فيه لا يحتاج إلى إعادة تخطيط أو لا يتأثر بالخريطة الموجهة للمربع ، إن وجدت ، أو أنه ليس في النية إعادة التخطيط أثناء سريان مدة الإيجار الجديدة أو أي امتداد لها وفي هذه الحالة يدفع المستأجر مقدماً مدفوعاً جديداً .

تقويم الأراضي . -٥٢ (١) تقوم الأراضي بوساطة لجنة فنية يشكلها الوزير من وقت لآخر وتمثل فيها جهات الاختصاص ويكون التقويم أساساً بالمقارنة مع سعر الأراضي المماثلة لها فيدفع المتصرف للحكومة ربع الفرق بين التقويم وآخر تقويم لآخر تصرف تم فيها وتشمل كلمة التصرف كل قرار أو حكم تصدره أي محكمة مختصة .
(٢) لأغراض البند (١) يتم تحديد فرق التحسين ، إن وجد ، وفقاً لأحكام المادة ١٦ .

البيع على نظام الملك الحر .
-٥٣ لا يجوز التصرف في الأراضي الحكومية بالبيع على نظام الملك الحر إلا في الحالات الآتية :

(أ) التعويض عن أرض مسجلة بالملك الحر تم نزعها بوساطة الحكومة للمصلحة العامة ، أو تكون قد تأثرت بإعادة التخطيط ،

(ب) استبدال أرض مسجلة بالملك الحر باسم أو أسماء المواطنين سواء كانوا أشخاص طبيعيين، أو اعتباريين بأرض حكومية على أن تقوم في هذه الحالة كل أرض من الاثنتين موضوع الاستبدال بوساطة لجنة فنية ،

(ج) تجميع ملكيات مبعثرة في موقع واحد على أن يوافق الأطراف المعنيون على هذا الإجراء وعلى ألا تتجاوز مساحات أي من الأراضي المستبدلة له أكثر من ٢% من مساحة الملكية المراد تجميعها .

لجنة التصرف في الأراضي الحكومية الزراعية .
-٥٤ (١) تنشأ في كل ولاية لجنة للمشاريع الزراعية تسمى ، " لجنة التصرف في الأراضي الحكومية الزراعية" لا يقل عدد أعضاؤها عن خمسة ولا يجاوز سبعة أعضاء ويقوم بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وسلطاتها وزير الزراعة والموارد الطبيعية والثروة الحيوانية بالولاية على أن يتم اختيار الأعضاء من بين مديري الإدارات ذات الاختصاص .

(٢) تستأنف قرارات اللجنة المذكورة في البند (١) لدى وزير الزراعة والموارد الطبيعية والثروة الحيوانية بالولاية خلال شهر من تاريخ صدور القرار .

- الأراضي الزراعية . ٥٥- تقسم الأراضي الزراعية وفقاً لطرق ريها إلى الأنواع الآتية :
- (أ) أرض تروى :
(أولاً) بالطلّيمات بناءً على ترخيص بذلك من لجنة مراقبة مياه النيل ،
(ثانياً) بالآبار السطحية (المترات) والجوفية ،
(ب) الأراضي :
(أولاً) التي لا تحتاج إلى ترخيص من لجنة مراقبة سحب مياه النيل كتلك التي تروى بمياه من مشاريع قائمة وأراضي الحياض ،
(ثانياً) المطرية .

التصرف في ٥٦- لا يجوز التصرف في الأراضي الزراعية إلا بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٥ ما عدا الفقرة (ب) (أولاً) .

- ٥٧- عقد إيجار الأرض الزراعية .
(١) يصدر عقد إيجار الأرض الزراعية لمدة ابتدائية تحددها اللوائح وتنظم إجراءاتها .
(٢) إذا نفذ المشروع أثناء المدة المشار إليها في البند (١) أو قبل انتهائها ، فيجب على المستأجر أن يصدر شهادة من السلطات الزراعية ، ويقدمها لسلطات الأراضي وتسجيلات الأراضي .

- ٥٨- تغيير درجة الأرض الزراعية .
(١) يختص مجلس وزراء الولاية بتغيير درجة أي أرض زراعية إلى أرض سكنية وفي هذه الحالة يقدر فرق التحسين وفقاً لأحكام المادة ١٦ .
(٢) إذا كانت الأرض المعنية أرضاً حكومية مؤجرة فيجوز إرجاء تغيير درجتها حتى انتهاء مدة الإيجار إلا إذا كان التغيير في إطار مشروع عام ينهي بسببه عقد الإيجار وفقاً

لإنذار قانوني، على أن يعرض المستأجر وفقاً لأحكام
قانون نزع ملكية الأراضي لسنة ١٩٣٠ .

٥٩- مع عدم جواز تملك الأجنبي الأراضي .
مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٤١ (ج) أو أي أحكام قانون آخر لا
يجوز لأي شخص أجنبي أن يملك أي قطعة أرض في السودان بأي
من طرق التملك ما لم يحصل على موافقة من مجلس الوزراء .

٦٠- بطلان التصرفات .
مع عدم الإخلال بأي إجراءات قانونية أو إدارية واردة في أي قانون
آخر، يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف في الأراضي الحكومية
يتم القيام به بالمخالفة لأحكام هذا القانون .

٦١- التصرف المخالف
لأحكام هذا الفصل
في الأراضي الحكومية .
يجوز للمدير العام متى ثبت لديه وجود تصرف مخالف لأحكام هذا
الفصل بشأن أي أرض حكومية أن يأمر بالآتي :
(أ) إجراء أي تحقيق بشأن ذلك التصرف ويكون له حق
الاطلاع على أي وثائق أو مستندات تتعلق بالأراضي
المعنية ،

(ب) حجز تلك القطعة ومنع إجراء أي من أشكال التصرف
فيها .

٦٢- المخالفات والعقوبات .
(١) يعاقب كل شخص يحوز أرضاً حكومية ، بالمخالفة لأحكام
هذا الفصل بالسجن لمدة لا تتجاوز سنتين أو بالغرامة أو
بالعقوبتين معاً .

(٢) يجب على وكالة النيابة عند فتح الدعوى الجنائية أن تأمر
بإيقاف تشييد أي منشآت على القطعة موضوع الدعوى
الجنائية .

(٣) يجب على المحكمة عند إدانة أي شخص بموجب أحكام البند (١) أن تأمر ببطلان الحيازة وتصادر لمصلحة الدولة أي مبان أو مواد تكون وقت ارتكاب المخالفة داخل الأرض التي ارتكبت المخالفة بشأنها، كما يجب على المحكمة أن تأمر الجاني بدفع جميع تكاليف إعادة الأرض للحالة التي كانت عليها قبل ارتكاب المخالفة .

(٤) يكون مرتكباً مخالفة كل شخص يتسبب في إتلاف أي أرض حكومية سواء بحفرها أو أخذ التراب أو أي مواد أخرى منها أو بردم الأنقاض أو الأوساخ عليها ، فيعاقب بالسجن لمدة لا تتجاوز ستة أشهر أو بالغرامة أو بالعقوبتين معاً ويجب على المحكمة أن تأمر الجاني بإعادة الأرض للحالة التي كانت عليها أو دفع تكاليف ذلك .

الفصل السادس أحكام ختامية

- ٦٣- يجوز للمجلس إصدار اللوائح والأوامر اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، ومع عدم الإخلال بعموم ما تقدم، يجوز أن تتضمن تلك اللوائح والأوامر المسائل الآتية :
- (أ) ضوابط التعمير،
- (ب) إجراءات عمل اللجنة ومهام أمينها،
- (ج) أسس تخصيص استخدام الأرض،
- (د) الضوابط الخاصة بالتصديق على المواقع التجارية والحرفية ،
- (هـ) تحديد عدد الطوابق بالنسبة للأبنية المتعددة الطوابق وأغراضها ،

(و) الإجراءات التي تتبعها لجنة إعادة التخطيط بالولاية عند إجراء أي تقديرات ، بموجب أحكام المادة ٣٤ .