دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي 16 / 4 / 1994
المصدر:	مجلة العدل
الناشر:	وزارة العدل - المكتب الفني
مؤلف:	هيئة التحرير(عارض)
المجلد/العدد:	س5, ع10
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2003
الشهر:	ديسمبر
الصفحات:	191 - 234
رقم MD:	640113
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	التخطيط العمراني ، القوانين والتشريعات، الإسكان، السودان، تفسير القانون ، الملكية العقارية ، حق التصرف في الأراضي
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/640113

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة.
يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي ١٦/٤/١٩٩٤

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

اسم القانون وبدء العمل به

(قانون رقم ١٦ لسنة ١٩٩٤)

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

إلغاء واستثناء

٢- (١) يلغى :ـ

(أ) قانون التخطيط العمراني لسنة ١٤٠٦هـ .

(ب) قانون التصرف في الأراضي لسنة ١٤٠٦ هـ .

(ج) قانون إعادة تخطيط المدن لسنة ١٩٥٠م .

(٢) لا يترتب على إلغاء القوانين المذكورة في البند (١) ، إلغاء اللوائح والأوامر الصادرة بموجبها ، أو التي أعتبرت سارية ، وتظل تلك اللوائح والأوامر سارية ، كما لو كانت قد صدرت بمقتضى أحكام هذا القانون ، وتعدل أو تلغى وفقاً لها .

تفسيـــر

٣- في هذا القانون ما لم يقضي السياق معنى آخر :ـــ

" الإدارة " يقصد بها إدارة التخطيط العمراني التابعة للولاية .

" الأراضي " يقصد بها التي يتم تحديد غرض استخدامها أو تحديد درجاتها أو تخصيصها بموجـــب أحكام الفصل الخاص بالتخطيط العمراني .

" الأرض " تشمل ما على الأرض وما فوقها وتحتها من مبان ومنشآت وخدمات وكل منفعـــة متعلقة بها .

" الأرض الحكومية " يقصد بها كل أرض مسجلة باسم حكومة السودان أو أي أرض أخرى غير مسجلة باسم أي شخص في أي مـــن ولايـــات السودان .

" إعادة التخطيط " يقصد بها وضع خريطة بتعديل تخطـــيط أي منطقة مما ينطوي على تغيير مادي لأي أرض مملوكة ملكاً خاصاً في تلـــك المنطقة ، ووضع تلك الخريطة موضع التنفيذ .

" أفضلية التخصيص " يقصد بها التصرف فـــي أي أرض بالمنح ، والتخصيص بطريق غير المزاد العلني .

" الخريطة العامة "	يقصد بها خريطة التخطيط الجديدة للمنطقة التي أجيزت بموجب أحكام المادة (٢٢) .
" الخريطة الموجهة "	يقصد بها الدراسة المسبقة لتوجيه النمو العمراني لمنطقة ما ،وتهتم بتحديد اوجه استخدام الأرض المختلفة ، والهياكل الخدمية ، والاسبقيات والبرنامج اللازمة لها ، لتحقيقها في اطار خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية ، وتشمل الخطة الموجهة للنمو بالولاية الخريطة الموجهة للنمو الحضري ، والخريطة التفصيلية للمناطق المعمرة والخالية .
"سلطات الأراضي "	يقصد بها الموظف الذي فوضت له سلطة التصرف في الأراضي .
' الشخص ذو المصلحة "	يقصد به الشخص المسجل في سجل الأراضي كمالك أو له حق أو مصلحة في أي أرض داخل المنطقة أو عليها ويشمل الوصي المعين تعيينا صحيحا على شخص له مصلحة ، أو وكيل ذلك الشخص.

" القرية "	يقصد بها أي تجمع سكاني في أي منطقة تم تعيين حدودها بواسطة الوزير لأغراض هذا القانون .
" اللجنة "	يقصد بها لجنة الولاية للتخطيط العمراني ، المنشأة بموجب أحكام المادة ١٠ (١) .
" لجنة اعادة 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 الاتحادي للتخطيط العمراني والتصرف في الاراضي . المنشأ بموجب أحكام المادة ٤(١) .
" المدير العام "	يقصد به مدير عام مصلحة الاراضي بالولاية .
" المدينة "	يقصد بها أي مجموعة من المساكن يضفي عليها الوزير صفة مدينة لأغراض هذا القانون .
" المشروع "	يقصد به المشروع الذي يجهز بواسطة لجنة اعادة التخطيط بموجب أحكام المادة ٣١(٢) .

" المناطق المعمرة " يقصد بها المناطق التي تكون بها أي مباني أو منشآت خدمية ثابتة بخلاف السكن العشوائي .

" المنطقة " يقصد بها المنطقة المراد اعادة تخطيطها كما هو موضح في الخطة العامة .

"الوزير " يقصد به وزير الاسكان والتشييد والمرافق العامة بالولاية .

الفصل الثاني

المجلس

٤- (١) ينشأ مجلس اتحادي يسمى ، (المجلس الاتحادي للتخطيط العمراني والتصرف في الاراضي) وتكون له شخصية اعتبارية .

(٢) يخضع المجلس لاشراف رئيس مجلس الوزراء .

(٣) يكون مقر المجلس بولاية الخرطوم .

٥- (١) يشكل المجلس بقرار من مجلس الوزراء على الوجه الآتي

(أ) رئيس المجلس يعينه ويحدد شروط خدمته رئيس الجمهورية بناء على توصية بذلك من مجلس الوزراء .

(ب) وزير الاسكان والتشييد والمرافق العامة بكل ولاية أو من يفوضه على الا تقل درجته عن الدرجة الأولى .

(ج) مدير عام مصلحة المساحة .

(د) وكيل وزارة :ـ

(أولا) الزراعة والغابات .

(ثانيا) المالية والتخطيط الاقتصادى الوطنى .

(ثالثا) ديوان الحكم الاتحادي .

(هـ) ممثل وزارة الاستثمار .

(و) خمسة أشخاص من ذوي الكفاءة والخبرة والاهتمام في مجال التخطيط العمراني والاسكان يعينهم مجلس الوزراء .

٦- (١) يختص رئيس المجلس بإدارة المجلس وتصريف شئونه وفقا لأحكام هذا القانون واللوائح الصادرة بموجبها ، ومع عدم الاخلال بعموم ما تقدم تكون لرئيس المجلس الاختصاصات الآتية :-

(أ) الاشراف على :

اولاً: تنفيذ قرارات المجلس .

ثانيا: الشئون المالية للمجلس .

ثالثاً: الامانة 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 وميزانيته وحساباته وكيفية مراجعتها [1].

---

[1] قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤

الفصل الثالث

التخطيط العمراني

إختصاصات المجلس وسلطاته

- (١) لأغراض هذا الفصل ، تكون للمجلس الاختصاصات والسلطات الآتية وهى ان :-

(أ) أن يضع بموافقة مجلس الوزراء ، الاستراتيجيات العمرانية القومية ومايتصل بها من سياسات تكفل ترشيد استخدام الأرض في كافة المجالات ، على 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 طبيعة وامكانات بشرية .

(ب) يطور النظم والاساليب التي تؤدي إلى المشاركة والتنسيق بين أجهزة التخطيط على كافة المستويات الاتحادية بالولايات .

(ج) يجرى الدراسات والبحوث بالتعاون مع أجهزة التخطيط ومؤسساته في الولايات في المجالات المتصلة بالتخطيط العمراني ، وخاصة في مجال استخدام الارض للاغراض السكنية والنقل والخدمات البلدية ، والريفية .

(د) يراجع مشاريع الخطط الموجهة للنمو العمراني بالولايات التي يتم اعدادها من قبل اجهزة الولايات وذلك تمهيدا لتقديمها لمجلس الوزراء لاجازتها .

(هـ) يصدق على الهياكل العمرانية للمستوطنات والمجمعات السكنية بالمشاريع الانسانية الكبرى ، أو تلك المشتركة بين عدد من الولايات .

(و) يصدق على تغيير مجال استخدام الارض في الخطط التي تتم اجازتها 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 الاسكانية المعتمدة وتنسيق الضوابط والقوانين في الولايات .

(ط) يضع خطط تدريب المهندسين والمخططين العاملين في الولايات واقامة المؤتمرات والحلقات الدراسية لرفع كفاءتهم .

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

اختصاصات الوزير وسلطاته

٩- (١) لأغراض هذا الفصل تكون للوزير الاختصاصات والسلطات الآتية وهي ان :-

(أ) يوجه الإدارة لإعداد خطة موجهة للولاية في اطار الخطة العمرانية القومية المتكاملة وخطة التنمية

الاقتصادية والاجتماعية القومية المجازة من قبل المجلس .

(ب) يعتمد الخرائط الموجهة التي تعدها اللجنة ورفعها للمجلس تمهيدا لاجازتها من قبل مجلس الوزراء .

(ج) يضع بموافقة مجلس وزراء الولاية مشاريع الخطط الاسكانية للولاية وفق الخطط العمرانية القومية في تكامل مع خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية .

(د) يشرف على تنفيذ السياسات والخطط الاسكانية والخطة العمرانية للولاية عبر اجهزتها التنفيذية بالتنسيق مع جهات الاختصاص الاخرى .

(هـ) يعين حدود أي مدينة أو قرية ويعدل تلك الحدود من وقت لآخر بناء على توصية اللجنة .

(و) يحول القرى التي اكتسبت السمات الحضرية الى مدن بناء على توصية اللجنة .

(ز) يوصي بتغيير استخدام الفسحات والميادين العامة لاي غرض اذا ما اقتضت الضرورة ذلك .

(ح) يفصل في الاستئنافات ضد قرارات اللجنة .

(ط) يوافق على السياسة العامة للتخطيط العمراني للولاية التي تعدها اللجنة ورفعها للمجلس .

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

انشاء اللجنة وتشكيلها

١٠- (١) تنشأ لجنة تسمى لجنة الولاية للتخطيط العمراني وتشكل بقرار من والي الولاية بناء 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 اعادة تعيينهم .

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

اختصاصات اللجنة وسلطاتها

١١- لاغراض هذا الفصل - تكون للجنة الاختصاصات والسلطات الآتية [1]:ـ

(أ) اعداد السياسة العامة للتخطيط العمراني والاسكان واسس تخصيص واستخدام الارض للولاية في تكامل وتناسق مع خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية القومية .

(ب) اجازة مشاريع الخطط والخرائط والهياكل العمرانية الموجهة لنمو المدن والقرى على مستوى الولاية وذلك بموافقة الوزير .

---

[1] قانون رقم (٤٠) لسنة ١٩٧٤

(ج) التصديق على التخطيط التفصيلي لاستخدام الارض الخالية والمعمرة في اطار الخرائط الموجهة المصدق عليها .

(د) اعاد مشاريع الخطط الاسكانية في الولاية .

(هـ) التصديق على الهياكل العمرانية والتخطيط التفصيلي للمستوطنات والمجموعات الاسكانية المرتبطة بالمشاريع الانمائية الكبرى للولاية .

(و) التصديق على هياكل مشاريع اعادة التخيط وتحسين البيئة وخرائطها وميزانيتها فيما يتعلق بالتخطيط العمراني في المناطق المعمرة ومراقبة تنفيذها .

(ز) منح الاذن بالتعمير وتحديد المناطق التي يسمح بها ببناء الأبنية المتعددة الطوابق ، وتحديد عدد الطوابق واغراضها المختلفة والضوابط المصاحبة لذلك الاذن .

(ح) التخصص بموافقة الوزير لمواقع استخدام الارض وغرضه في المناطق المخططة وغير المخططة .

(ط) التصديق على التغيرات الاساسية في استخدام الارض للاغراض المختلفة ، وعلى تغيير الغرض في المناطق المعمرة والمخططة .

(ي) اجازة 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 إن حددت درجتها .

(ل) البت في الطلبات المقدمة من الاشخاص 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 .

(ن) وضع الضوابط :

(أولا) لحماية المباني والمناطق ذات الاهمية المعمارية والتاريخية .

(ثانيا) الخاصة بالتصديق على اقامة المواقع التجارية والحرفية في الأحياء السكنية المعمرة حديثا أو قديما سواء كانت مملوكة عن طريق الحكر أو الملك الحر ، وذلك في مختلف الأحياء السكنية ودرجاتها .

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

اعلان النية عند مباشرة التخطيط

١٢- 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 بالارض موضوع التخطيط .

نزع ملكية الأرض للمصلحة العامة

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

سلطة الحكومة فيما يتعلق بالأرض التي لم تعمر

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

(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 وفقا لأحكام قانون نزع ملكية الأرض لسنة ١٩٣٠م كما لو كان النزع يراد لمصلحة عامة على أن يعطى الملك إنذارا 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 الأرض لسنة ١٩٣٠م ، 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 طبقا للوضع التخطيطي المصدق به من سلطة التخطيط المختصة .

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

(٤) عندما تطلب اللجنة مقدار زيادة الأرض وفقا لأحكام البند (٢) تطبق الأحكام الآتية :ـ

(أ) تقدم الزيادة بوساطة لجنة تشكل وفقا لأحكام المادة ١١(س) .

(ب) تكون الزيادة عبارة عن الفرق ما بين قيمة الأرض على أساس أنها لم تحد 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 وفقا لأحكام الفقرة(ج) خلال ستة أشهر من تاريخ اخطاره ويجوز للجنة بناء على أي سبب معقول يبديه المالك أن تمد تلك الفترة لمدة أخرى لا تجاوز 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 وفقا لأحكام البند (٢) أو أن تطلب نزع ملكية تلك الأرض وفي هذه الحالة تنطبق أحكام البند (٣) ويجوز للوزير أن يوجه اللجنة بقبول دفع مقدار تلك الزيادة على أقساط بالشروط والحالات التي يراها مناسبة .

افتراض تحديد درجة الأرض

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

تغيير استخدام الأرض وفرق التحسين

١٦- (١) في حالة تغيير استخدام أي أرض تكون مملوكة كملك حر وفقا لمقتضيات الخطة الموجهة لمنطقة ما يجوز للجنة أن تحدد أيا من البدائل الآتية وهى ان :ـ

(أ) تطلب نزع ملكية الأرض أو أي جزء منها للمصلحة العامة .

(ب) يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض عينا .

(ج) يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض نقدا .

(٢) عندما يكون فرق التحسين بالنسبة إلى الأرض عينا ، بموجب أحكام البند (١) (ب) تتبع الاجراءات الآتية :ـ

(أ) تستقطع من الاراضي التي تم تغيير استخدامها المساحات المراد استخدامها لاغراض الطرق بما في ذلك جوانبها والميادين والمرافق العامة التي تحتاج اليها طبقا للخريطة المصدق بها وتسجل باسم الحكومة من 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 وفقا للاستخدام المحدد في الخريطة الموجهة

(ج) تكون الأراضي الاستثمارية والصناعية دائماً ضمن نصيب الحكومة .

(٣) عندما يحدد فرق التحسين في حالة الأراضي التي لا تشتمل على قطع استثمارية أو صناعية نقدا بموجب أحكام البند (١) (ج) تتبع الاجراءات الآتية :ـ

(أ) تسجل المساحات المراد استخدامها لاغراض الطرق بما في ذلك جوانبها والميادين والمرافق العامة التي تحتاج إليها المنطقة طبقا للخريطة المصدق بها باسم الحكومة دون تعويض .

(ب) تسجل المساحات المتبقية باسم مالك الارض على أن يدفع للحكومة ٧٥% من الفرق ما بين قيمة الارض قبل تغيير استخدامها عند تاريخ طلب التغيير وقيمة ذات الارض مباشرة بعد التصديق على التغيير .

(ج) لا يؤخذ في الاعتبار عند تاريخ طلب التغيير لدى تقدير قيمة الارض 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 الاصل في حالة قطعة الارض المخططة المملوكة عن طريق الحكر أو الممنوحة بأفضلية التخصيص ألا يغير استخدامها كليا أو جزئيا بخلاف الغرض المصدق عليه . وعلى الرغم من ذلك إذا تم تغيير استخدمها كليا أو جزئيا بموافقة سلطات الأراضي واللجنة فيجب على مالك الحكر أن يدفع فرق تحسين ٧٥% من الفرق ما بين قيمة الأرض في السوق للغرض الجديد وقيمتها وفقا لآخر تصرف تم تقويمها بالنسبة إليه .

(٥) يدفع المالك عن طريق الحكر أو الملك الحر فرق التحسين المستحق عليه للحكومة بموجب احكام هذه المادة خلال ستة أشهر من تاريخ اعلانه بذلك على أنه إذا رأت اللجنة أن دفع فرق التحسين خلال تلك المدة يترتب عليه ارهاق له أو أن ذلك يعوق التعمير فيجوز لها أن ترجئ دفع فرق التحسين لمدة لا تجاوز 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 بالتعمير أو البناء

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 مفرق تحسين قد سددت .

العقوبات

١٨- يعاقب كل شخص يقوم :ـ

(أ) بالتعمير دون الحصول على إذن بذلك بالسجن لمدة لا تجاوز سنة أو بالغرامة ، أو بالعقوبتين معا .

(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 تجاوز سنتين أو بالغرامة أو بالعقوبتين معا 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 تجاوز سنتين أو بالغرامة أو بالعقوبتين معا ويجب على المحكمة عند فتح الدعوى الجنائية أن تأمر بإيقاف تشييد أي مبان على الأرض موضوع الدعوى الجنائية.

الفصل الرابع

اعادة التخطيط

اعلان النية باعادة التخطيط

١٩- إذا إتضح لوالي اى ولاية بناء على اقتراح الوزير ان من المرغوب فيه من أجل الصحة 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 .

فترة منع البناء

٢٠- 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 .

اعداد مسودة الخريطة العامة

٢١- 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 يجور ان تتضمن أيضا تغيير درجة الأرض وعليه أن يتيح لجميع

الأشخاص ذوي المصلحة فرصة الإعتراض على تلك المسودة .

تقديم مسودة الخريطة العامة إلى اللجنة

٢٢- يجب ان تقدم مسودة الخريطة العامة إلى اللجنة ويجوز لها أن تجيز تلك المسودة أو ترفضها أو تعدلها .

رفع الخريطة العامة التي أجيزت إلى الوزير

٢٣- إذا أجازت اللجنة الخريطة العامة بتعديلات أو دون تعديلات فيجب عليها أن ترفعها للوزير للموافقة عليها .

أمر الوزير بتنفيذ الخريطة العامة

٢٤- (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 المنطقة والمكان الذي يمكن الإطلاع فيه على الخريطة العامة على أن ينشر ذلك الأمر محليا بالكيفية التي يراها الوزير مناسبة وفي الجريدة الرسمية .

حظر تشييد مبان جديدة بعد نشر الأمر

٢٥- (١) 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 احكام البند (١) لا يجوز لأي من مرافق الخدمات كالمياه والهاتف والكهرباء تقديم أي خدمات لحين الانتهاء من العمل بالمشروع .

تعيين ضابط اعادة التخطيط

٢٦- يجب على الوالي عند نشر الاعلان المنصوص عليه في المادة ١٩ او بعده حسبما يراه ملائما ، أن يعين بتوصية من الوزير شخصاً باسمه أو بوظيفته ليكون ضابطا لإعادة التخطيط وفي حالة التعيين بالاسم يجوز له أن يعين من وقت لآخر شخصا ليكون ضابطا لإعادة التخطيط ليحل محل الشخص الذي تم تعيينه أو ليكون خلفا له .

تكوين لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة

٢٧- (١) يجب عند تعيين ضابط اعادة التخطيط بالمنطقة أو بعده بحسب الحال أن تشكل لجنة لإعادة التخطيط بالمنطقة من ضابط إعادة التخطيط كرئيس و أربعة أعضاء .

(٢) يعين الوالي الأعضاء المنصوص عليهم في البند (١) بناء على توصية بذلك من الوزير ومن المجالس المحلية المنصوص عليها في قانون الحكم المحلي لسنة ٢٠٠٣م[1] .

نشر الاعلان بملخص أمر الوزير

---

[1] قانون رقم (٤٠) ٢٩٧٤

٢٨- (١) يجب على ضابط اعادة التخطيط من وقت لآخر أن ينشر نيابة عن لجنة اعادة التخطيط بالولاية اعلانا يشتمل على ملخص للأمر الذي اصدره الوزير وفقا لأحكام المادة ٢٤ موضحا تفاصيل الإجراءات والبرنامج الذي تعمل بموجبه اللجنة ويطلب من الاشخاص ذوي المصلحة في الأرض الواقعة في تلك المنطقة أو أي جزء منها كما هو موضح في الأمر أن يظهروا أمام لجنة اعادة التخطيط باشخاصهم أو بوساطة وكلائهم في الزمان والمكان المحددين في الاخطار

(٢) يجب أن تلصق الاعلانات الصادرة وفقا لأحكام المادة (٢٨) (١) فى مكاتب المحليات المحدد فى قانون تقسيم المحافظات لسنة ٢٠٠٣م ومكتب تسجيل الاراضىالتى تكون مسجلة فيه اى ارض داخل المنطقة وفى اى اماكن اخرى حسبما يراه ضابط اعادة التخطيط مناسبا [2].

تمثيل الأشخاص ذوي المصلحة أمام لجنة اعادة التخطيط بالمحلية

٢٩- (١) إذا كانت الأرض مملوكة لوارثين على الشيوع فيجوز لضابط اعادة التخطيط بالمنطقة أن يعين اى وارث بالغ ليمثل لأغراض هذا الفصل أيا من الوارثين لم يظهر

---

(2) قانون رقم (٤٠) ١٩٧٤

بشخصه أو بوساطة وكيله أو وصيه المعين بطريقة صحيحة .

(٢) إذا عينت المحكمة المختصة وكيلا أو وصيا بطريقة صحيحة لينوب بصورة عامة عن أي شخص ذي مصلحة يكون غائبا أو قاصرا أو فاقدا لأهليته القانونية لأي سبب آخر فيجوز لذلك الوكيل أو الوصي أن يمثل الشخص ذا المصلحة أمام لجنة اعادة التخطيط لأغراض هذا الفصل .

(٣) يجوز لأي شخص ذي مصلحة أن يظهر أمام اللجنة بوساطة وكيل تم تعيينه بصورة قانونية صحيحة ومفوض تفويضا مكتوبا 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 اعادة التخطيط بالمنطقة للشخص ذي المصلحة بذات الكيفية وإلى ذات المدى كما لو كان قد أبرمها الشخص نفسه بحضوره وكما لو كان بالغا وكامل الأهلية القانونية .

سلطات لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة

قبل تجهيز المشروع

٣٠- (١) يجوز للجنة اعادة 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 إخطار أو أمر تطلب بموجبه تقديم أي مستند أو حضور أي شخص إذا كان هذا ضروريا لأغراض ذلك التحقيق وينفذ أمر التكليف بالحضور أو الاخطار أو الأمر كلما كان ذلك ممكنا بالكيفية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣م .

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

(٣) يجوز للجنة اعادة التخطيط أو ضابط اعادة التخطيط أن تفوض من تراه مناسبا للدخول في أي أرض تقع داخل المنطقة أو يقوم بأي اعمال أخرى قد تكون ضرورية أو مناسبة لتجهيز المشروع .

تجهيز المشروع بوساطة لجنة اعادة التخطيط بالولاية

٣١- (١) يجب على لجنة اعادة 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 جزء داخل المنطقة بصورة مطابقة للخريطة العامة مع المراعاة اللازمة لرغبات الأشخاص ذوي المصلحة حتى لاتتعرض 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 اعادة التخطيط بالمنطقة أن تضمن اقتراحاتها المفصلة لإعادة تخطيط المنطقة في مشروع يتم تجهيزه متكاملا أو في شكل قطاعات مطابقة للمربعات أو مطابقة لأي تقسيمات أخرى حسبما يكون ملائما ويجب أن يتضمن ذلك المشروع وصفا متكاملا للمنطقة استنادا إلى خريطة ويكون معدا للاطلاع لكل شخص ذي مصلحة في الأماكن المقررة لالصاق الاعلان المنصوص عليه في المادة (٢٨) .

ضرورة موافقة الوالي على المشروع

٣٢- (١) لا يجوز بتنفيذ أي مشروع أو جزء منفصل عن اي مشروع بموجب أحكام هذا الفصل ما لم يوافق عليه الوالي ويجب عليه أن ينشر اعلانا 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 .

سلطات لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة

٣٣- (١) يجوز للجنة اعادة التخطيط بالمنطقة بغرض إجراء تنفيذ التغيرات والتحسينات المقترحة في المشروع أن تتخذ بموجب أمر أيا من الإجراءات الآتية :ـ

(أ) تعديل تخطيط أي قطعة أرض وإعادة تحديدها وذلك بفصل أي جزء منها أو باضافة أي قطعة مجاورة لها تجعل تلك القطعة أو قطعة الأرض المجاورة لها أكثر ملاءمة من حيث الشكل والمساحة وابعادها لتطويرها أو لغرض تحديد واجهة أو مدخل مناسبة أو بغرض تحسينها .

(ب) استبعاد أي قطعة يشكل حجمها أو شكلها أو أبعادها أو موقعها عائقا لتطويرها أو إذا كانت أغراض المشروع تتطلب استعبادها .

(ج) فتح طرق جديدة أو ممرات أو توسيع أي طرق أو ممرات قائمة أو إعادة تخطيط أي منها أو قفلها .

(د) فتح مجاري جديدة أو توسيعها أو تعميقها أو اعادة تخطيطها أو قفلها .

(هـ) انشاء أو انهاء 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 وتشييد سور آخر مكانه .

(ز) الغاء أو تعديل أي من شروط أي عقد أو اتفاقية للايجار بما في ذلك الشروط المتعلقة بالأجرة .

(ح) تغيير درجة أي أرض بموافقة اللجنة .

(٢) يجوز للجنة اعادة التخطيط بالمنطقة بموجب أمر منها وإلى المدى الذي تراه ضروريا لتنفيذ أي أمر يصدر بموجب البند (١) أن تنزع ملكية 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 .

تقدير الضرر أو الزيادة في القيمة وتقدير التعويض

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

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

(٤) يجب على لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة أن تقرر أن يعوض كل شخص ذي مصلحة يكون قد أنفق مالا عند تنفيذه لأي أمر يصدر بموجب أحكام المادة ٣٣(١) (و) أو يكون قد اصابه أي ضرر جوهري بسبب أي إزعاج يترتب على أي أمر يصدر بموجب أحكام المادة ٣٣ عموما .

دفع التعويض عن الضرر

٣٥- (١) يجب على لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة أن تطلب من الحكومة أن تدفع لأي شخص كل مبلغ التعويض أو التعويض عن الضرر الذي تم تقديره أو تقريره بموجب أحكام المادة ٤٣ وفي حالة تقدير أي زيادة طرأت على قيمة الأرض لذلك الشخص وتكون قيمة تلك الزيادة أقل من قيمة ذلك التعويض أو التعويض عن الضرر أو أقل من قيمة كليهما وفي حالة وجوب دفعها معا فيجب على لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة أن تأمر بدفع الفرق بين الزيادة في قيمة الأرض وبين قيمة التعويض أو التعويض عن الضرر أو بينها وبين مجموع قيمتها معا أو أن تأمر بموافقة ذلك الشخص بمنحه أرضا على سبيل التعويض كليا أو جزئيا على أنه يجوز للجنة اعادة

التخطيط بالمنطقة إذا رأت ذلك عادلاً أن تأمر بتأجيل الدفع لأي مدة لا تجاوز عشر سنوات .

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

(٣) يجب على لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة إذا رأت ذلك عادلاً أن تأذن بتأجيل الدفع بأقساط على أن يكون كل جزء لم يدفع من المبلغ في تاريخ البيع مستحقا وواجب الدفع في حالة بيع الأرض .

(٤) يكون لكل مبلغ مستحق للحكومة حق امتياز على الارض المستحق في شأنها المبلغ تكون له الاسبقية مباشرة بعد أي حقوق امتياز أخرى تم تسجيلها في تاريخ الأمر الصادر بموجب أحكام المادة ٣٣ .

(٥) إذا اقتنع الشخص الذي صدر ضده امر 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 المضمن فى الامر الذى يجب دفعه .

(٦) اذا بيعت الارض فى اى وقت خلال خمس سنوات من تاريخ الغاء ذلك الامر او تعديله فيتجدد التـزام ذلـك الشخص بدفع المبلغ المعتمد به الامر ابتداء.

تنفيذ اوامر لجنة اعادة التخطيط بالمنطقة

٣٦- (١) يكون الأمر الذي تصدره لجنة اعادة التخطيط بالولاية وفقا لأحكام المواد ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ ملزمـا للحكومـة ولكل الأشخاص ذوي المصلحة سواء أخطـر أولئـك الأشخاص بموجب أحكام المادة ٣٤ أو المادة ٢٨ أم لا أو ظهروا أمام اللجنة بموجب أحكام المادة ٣١ وتكون لذلك الأمر قوة الحكم الذى تصدره المحكمـة المدنيـة ويجوز تنفيذه بالطريقة المنصوص عليها فـي قـانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣م .

(٢) لا يكون ضروريا تسجيل كل أمر ينشئ طرقا جديدة أو ممرات أو فسحات داخل المنطقة وتؤول بموجب ذلـك 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 اعادة التخطيط بالمنطقـة يكون له أثر في ملكية أي أرض في المنطقة في السجل الصحيح بموجب قانون تسوية الاراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م وتؤول بموجب ذلك دون أي نقـل او تحويـل الأرض المـذكورة إلـى الشـخص أو الأشـخاص الموضحين في الأمر (بما في ذلك الحكومة في حالـة

صدور أمر بنزع الملكية) وتؤول ملكية تلك الارض أو الحق أو المنفعة فيها إلى المدى الموضح في ذلك الأمر دون سواه .

(٤) يجوز للوالي أو أي شخص يفوضه في ذلك في أي وقت بعد مضي الوقت المحدد في الأمر الصادر بموجب أحكام المادة ٣٢(١) (و) والذي يطلب من مالك أي أرض هدم أي مبان قائمة عليها وأن يدخل تلك الأرض إذا لم يقم ذلك الشخص 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 تبعا لذلك .

الحد الأدنى والأقصى لمساحة القطعة السكنية

٣٧- يجب أن لا تقل مساحة أي أرض سكنية داخل المشروع عن مائتي متر مربع كحد أدنى .

الاستئنافات

٣٨- يجوز لأي شخص يتضرر من أي تقدير من اللجنة بموجب أحكام المادة ٣٤ أو فشلها في إجراء اي منها أو يتضرر من أي امر تصدره اللجنة بموجب أحكام المادة ٣٥ أن يستأنف ذلك إلى محكمة المديرية .

العقوبات

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

الفصل الخامس

التصرف في الأراضي

تطبيق

٤٠- تطبق أحكام هذا الفصل على جميع الأراضي الحكومية والتصرف فيها بالبيع والإيجار ، والتخصيص ، والوقف ، والرهن ، والهبة ، كما تطبق على الأراضي الخاضعة لرخص التنقيب عن المعادن والبترول ، وقانون تشجيع الاستثمار لسنة ١٩٩٩م[1] .

اختصاصات المجلس وسلطاته

٤١- لأغراض هذا الفصل ، تكون للمجلس الاختصاصات والسلطات الآتية :ـ

(أ) وضع الخطط والبرامج لتطوير أجهزة الأراضي ، وتدريب العاملين وإجراء البحوث والدراسات ، والتنسيق بين الولايات في المسائل المشتركة .

(ب) العمل مع الهيئة العامة للاستثمار لانهاء إجراءات تخصيص الأراضي التي تمنح وفقا لأحكام قانون تشجيع الاستثمار لسنة ١٩٩٩م[2] .

(ج) التصرف في الأراضي التي تمنح للحكومات الأجنبية

(د) إعداد مشاريع القوانين التي تحكم أمر التصرف في الأرض ، والتي تصدر من الأجهزة الاتحادية التشريعية .

---

(1) قانون رقم (٤٠) ١٩٧٤

(2) قانون رقم (٤٠) ١٩٧٤

(هـ) التفتيش الفني على أجهزة الأراضي ، لأجل ضمان سلامة تطبيق الأسس والضوابط المعمول بها .

اختصاصات الوزير وسلطاته

٤٢- (١) مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٤٥) يجوز للوزير التصرف بأفضلية التخصيص في الأرض المخططة والمحددة أغراضها على الوجه الآتي :-

(أ) للوزارات والوحدات الحكومية الاتحادية والولائية والمؤسسات التابعة لها .

(ب) المؤسسات التعليمية والصحية الخاصة بناء على توصية الجهات المختصة .

(ج) المؤسسات الدينية بناء على توصية الجهات المختصة .

(د) للأندية الرياضية والاجتماعية والثقافية ودور السينما والجمعيات التعاونية والخيرية بناء على توصية الجهات المختصة .

(هـ) محطات بيع البترول وأماكن تخزينه .

(و) تعويضات اعادة التخطيط .

(٢) مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٤٥) يجوز للوزير التصرف في الاراضي التي تخصص لأغراض السكن على الوجه الآتي :-

(أ) تحديد نسب :ـ

(أولا) من الموقع المخطط للخطط الإسكانية .

(ثانيا) لمشاريع السودانيين العاملين بالخارج .

(ثالثا) التصرف فيها عن طريق طرحها في المنافسة بالمزاد العلني على أن تؤخذ مواقع مختارة .

(ب) إزالة المباني غير المشروعة وحماية الأراضي

(ج) التصرف في أراضي المدن والقرى وتحديد النطاق العمراني بناء على توصية بذلك من الجهات المخصة .

(د) التصديق بأراضي الحرفيين وأصحاب الصناعات الصغيرة بناء على توصية بذلك من الجهات المختصة .

(٣) يحدد الوزير بموجب أمر النسب للأغراض المذكورة في الفقرات (أ) ، (ب) ، (هـ) من البند (١) .

(٤) يتم التصرف في القطع التي تبقى غير محددة بعد تنفيذ الخطة الاسكانية بالمزاد العلني .

(٥) يتم استبدال القطع وفقا 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 :ـ

(أ) مشاريع الخطط الاسكانية 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 بناء على توصية بذلك من المدير العام .

(٨) يجوز للوزير تكوين لجان فنية مؤقته 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 :ـ

(أ) التصرف في الأراضي والتي تحددها سلطات الولاية للاستثمار بعد توصية بذلك من الهيئة العامة للاستثمار .

(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 بـه اللـوائح الملحقة بالقانون .

(و) الإشراف على لجان إعادة التخطيط .

الحقوق العينية وحقوق الانتفاع

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

الإجراءات السابقة للتصرف

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

(أ) أن تكون خالية من أي موانع سواء كانت مسـجلة أم 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 :ـ

(أولا) التصديق على تخطيطها من سلطات التخطـيط العمراني .

(ثانيا) مسحها وتحديدها على الطبيعة .

(ثالثا) دفع المقدم المدفوع الذي تحدده اللوائح والأجرة السنوية عن السنة الأولى من سنوات الإيجـار وأي رسوم أخرى تحددها الجهات المختصة .

وجوب التأكد من التسجيل الصحيح

٤٦- يجب على الوزير أو المدير العام ان يتاكد قبل التصرف في أي أرض حكومية ، أن الأرض موضوع التصرف مسجلة في اسم الحكومة تسجيلا صحيحا .

التصرف في الأراضي الحكومية

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

(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 .

الالتزام بشروط الإيجار

٤٨- يجب على المستأجر، أن يلتزم بشرط عقد الإيجارة أو المنفعة ولا يستثمر الأرض المؤجرة له دون الحصول على موافقة سلطات الأراضي وسلطات التخطيط العمراني ، إلا

للغرض المخصص له المبين في عقد الإيجـارة أو أمـر التخصيص النهائي أو المؤقت .

المـدة الابتدائيـة

٤٩- (١) يصدر عقد ايجار الأرض أو المنفعـة لقطعـة الأرض المعنية للمدة الابتدائية التي تحددها اللـوائح لتعميـر الأرض .

(٢) إذا نفذ المستأجر تعمير قطعة الأرض خـلال المـدة المذكورة في البند (١) وقدم شهادة مـن السـلطات المختصة تفيد إكمال تعميرها فتبدأ مدة الإيجارة فـي السريان من تاريخ تقديم تلك الشهادة .

العجز عن التعمير خلال المدة الابتدائية

٥٠- إذا عجز مستأجر الأرض أو المنفعة عـن تعميـر قطعـة الأرض المؤجرة له خلال المدة الابتدائية أو أي إمتداد لها دون إبداء أسباب معقولة ، فيجوز للسلطات المختصة إلغاء عقد الإيجارة وإسترداد قطعة الأرض منه وإعادة التصرف فيها .

إيجار الأراضي بعد انتهاء مدة إيجارها القصوى

٥١- 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 اعادة التخطيط أثناء سريان مدة الإيجار الجديد أو أي إمتداد لها وفي هـذه الحالـة يـدفع المستأجر مقدما مدفوعاً جديدا.

تقويم الأراضي

٥٢- (١) تقوم الأراضي بوساطة لجنة فنية يشكلها الوزير من وقت لآخر وتمثل فيها جهات الاختصاص ويكون التقويم أساسا 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) لاغراض البند (١) يتم تحديد فرق التحسين ان وجد وفقاً لاحكام المادة ١٦

البيع على نظام الملك الحر

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

(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 اسماء المواطنين سواء كانوا أشخاص طبيعيين ، أو اعتباريين بأرض حكومية على أن تقوم في هذه الحالة كل أرض من الاثنين موضع الاستبدال بوساطة لجنة فنية .

(ج) تجميع ملكيات مبعثرة في موقع واحد على أن يوافق الأطراف المعنيون على هذا الإجراء وعلى ألا

تجاوز مساحات أي من الأراضي المستبدلة له أكثر من ٢% من مساحة الملكيات المراد تجميعها .

لجنة التصرف في الأراضي الحكومية الزراعية

٥٤- (١) تنشأ في كل ولاية لجنة للمشاريع الزراعية تسمى لجنة التصرف في الاراضي الحكومية الزراعية لا يقل عدد اعضائها عن خمسة ولا يجاوز سبعة اعضاء ويقوم بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وسلطاتها وزير الزراعة والموارد الطبيعية والثروة الحيوانية بالولاية على ان يتم اختيار الاعضاء من بين مديري الادارات ذات الاختصاص .

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

الاراضي الزراعية

٥٥- تقسم الاراضي الزراعية وفقا لطرق ريها الى الأنواع الآتية :-

(أ) أرض تروى :-

(أولا) بالطلمبات بناء على ترخيص بذلك من لجنة مراقبة مياه النيل .

(ثانيا) بالآبار السطحية (المترات) والجوفية .

(ب) الأراضي :-

(أولا) التي لا تحتاج الي ترخيص من لجنة مراقبة سحب مياه النيل كتلك التي تروى بمياه من مشاريع قائمة وأراضي الحياض .

(ثانيا) المطرية .

التصرف في الاراضي الزراعية

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

عقد ايجار الأرض الزراعية

٥٧- (١) يصدر عقد ايجار الارض الزراعية لمدة ابتدائية تحددها اللوائح وتنظم اجراءاتها .

(٢) إذا نفذ المشروع اثناء المدة المشار إليها في البند (١) أو قبل انتهائها ، فيجب على المستأجر أن يصدر شهادة من السلطات الزراعية ويقدمها لسلطات الأراضي وتسجيلات الأراضي .

تغيير درجة الأرض الزراعية

٥٨- (١) يختص مجلس وزر اء 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 يعوض المستأجر وفقاً لأحكام قانون نزع ملكية الأراضي لسنة ١٩٣٠م

عدم جواز تملك الاجانب للأراضي

٥٩- مع عدم الاخلال بأحكام المادة ٤١(ج) أو أي أحكام قانون آخر لا يجوز لاى شخص أجنبي أن يمتلك أي قطعة أرض في السودان بأي طرق التملك ما لم يحصل على موافقة من مجلس الوزراء .

بطلان التصرفات

٦٠- مع عدم الاخلال بأي إجراءات قانونية أو إدارية واردة في قانون آخر يقع باطلاً بطلاناً مطلقا كل تصرف في الأراضي الحكومية يتم القيام به بالمخالفة لأحكام هذا القانون .

التصرف المخالف لأحكام هذا الفصل في الأراضي الحكومية

٦١- يجوز للمدير العام متى ثبت لديه وجود تصرف مخالف لأحكام هذا الفصل بشأن أي أرض حكومية أن يأمر بالآتي :ـ

(أ) إجراء أي تحقيق بشأن ذلك التصرف ويكون له حق الإطلاع على أي وثائق أو مستندات تتعلق بالأراضي المعنية .

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

المخالفات والعقوبات

٦٢- (١) يعاقب كل شخص يحوز ارضا حكومية ، ، بالمخالفة لأحكام هذا الفصل بالسجن لمدة لا تجاوز سنتين أو بالغرامة أو بالعقوبتين معا .

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

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

(٤) يكون مرتكبا لمخالفة كل شخص يتسبب فـــي اتـــلاف أرض حكومية سواء بحفرها أو أخذ التراب أو أي مواد أخرى منها ، أو بردم الأنقاض أوالأوســـاخ عليهـــا ، فيعاقب بالسجن لمدة لا تجاوز ستة أشهر أو بالغرامة أو بالعقوبتين معا ويجب على المحكمة أن تأمر الجـــاني بإعادة الأرض للحالة التي كانت عليها أو دفع تكاليف ذلك .

الفصل السادس

احكام ختامية

اصدار اللوائح والأوامر

٦٣- يجوز للمجلس إصدار اللوائح والأوامر اللازمة لتنفيذ أحكام هذ القانون ومع عدم الاخلال بعموم ما تقـــدم ، يجـــوز أن تتضمن تلك اللوائح والأوامر المسائل الآتية :ـــ

(أ) ضوابط التعمير .

(ب) أسس تخصيص استخدام الأرض .

(ج) الضوابط الخاصة بالتصديق على المواقع التجارية والحرفية .

(هـ) تحديد عدد الطوابق بالنسبة للأبنية المتعددة الطوابق وأغراضها .

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

جانب من المشاركين فى المؤتمر