

قانون المدينة: مفاهيم ووسائل جديدة (برازيل)

قانون رقم، 257، 10 ايلول/سبتمبر 2001

لقانون المدينة أربعة أبعاد رئيسية، ألا وهي: أولاً بُعد يتعلق بالمفاهيم، ويتمثل في تقديم عناصر تساعد في تأويل المبدأ الدستوري الخاص بالوظائف الاجتماعية المرتبطة بالملكية الحضرية ونظام المدينة؛ وبُعد آخر يرتبط باستحداث وسائل جديدة لبناء نظام حضري مختلف وتنظيمه عن طريق المحليات؛ وبُعد ثالث يتعلق بإلقاء الضوء على العمليات المتعلقة بالإدارة الديمقراطية لشئون المدن؛ وأخيراً البُعد الخاص بتعريف الوسائل القانونية المعمول بها للوصول إلى تنظيم شامل للإسكان العشوائي في المناطق الحضرية الخاصة والعامة.

لقد خالف قانون المدينة بمفهومه الجديد كافة التقاليد الموغلة في القدم والمرتبطة بالقانون المدني وعمد إلى إرساء الدعائم لنموذج قانوني سياسي جديد وصولاً إلى تنظيم قواعد استغلال الأرض في الحضر والتحكم في عملية التعمير والتنمية، وخاصة عن طريق تبني وإقرار التوجه الآتي الخاص بحقوق الملكية الحضرية: فقد أكد هذا التشريع حق الملكية الحضرية، شريطة أن تكون دعائم الوظيفة الاجتماعية راسية، وذلك ما تحدده التشريعات الحضرية الخاصة بالمحليات. ويدخل ضمن مهام السلطات المحلية عبء التحكم في عملية التنمية الحضرية وذلك عن طريق صياغة سياسات تنظم عملية استغلال الأراضي وتتوافق من خلالها بالضرورة المصالح الفردية لملاك الأراضي مع المصالح الاجتماعية والثقافية والبيئية الخاصة بالجماعات الأخرى، وتلك المرتبطة بالمدينة ككل. ووصولاً إلى تحقيق ذلك الهدف، عمدت الحكومات إلى منح المحليات السلطة الكافية لتحديد نطاق ذلك التوازن (المحتمل) بين المصالح الفردية والمصالح الجماعية والخاص باستغلال ذلك المصدر الذي لا يتجدد والضروري لعملية التنمية المستدامة في المدن، ألا وهو الأرض الحضرية، وذلك من خلال أعمال عدد من القوانين والوسائل الخاصة بالتنظيم والتخطيط الحضري. لقد نظم قانون المدينة الوسائل القانونية المتبعة التي تولدت عن دستور 1988، وعمدت أيضاً إلى استحداث وسائل جديدة وصولاً إلى تحقيق نطاق العمل المحلي وتوسيعه. ويمكن استغلال تلك الوسائل، ويجب ذلك في الحقيقة، بأسلوب مزدوج لا يهدف إلى تنظيم عملية استغلال الأراضي وإعمارها فحسب، بل يهدف على الأخص أيضاً إلى تأويل تلك العملية في ضوء "مفهوم للمدينة" يمكن التعبير عنه من خلال الخطة الرئيسية المحلية.

أما في مجال الوسائل الحضرية الجديدة، فقد تم فك التشابك الواضح بين التنظيمات الحضرية ومنطق تحديد الأسعار في السوق العقارية، وذلك من خلال أعمال وسائل تهدف إلى منع احتجاز الأراضي بغرض التبرج من بيعها في المستقبل، وتهدف كذلك إلى حجب الأدوات التي تركز مفهوم الفصل بين حق التملك وإمكانية البناء على الأرض، وهو الأمر الذي تقره التشريعات الحضرية. واعتماداً على هذا القانون، تخضع كافة الأراضي الفضاء أو غير المستغلة والتي تقع في مناطق تتمتع ببنية تحتية جيدة لتشريع يخول للدولة الحصول على مقابل نظير البناء على الأراضي الحضرية، وتخضع أيضاً للضرائب المفروضة على الأرض والتي تتصاعد بمرور الوقت، وتخضع كذلك لنظام البناء الجبري والتقسيم الفرعي، وذلك بما يتماشى مع المسافة المقررة للمنطقة في إطار الخطة الرئيسية العامة. وبيعت إقرار و تبني تلك الوثيقة بصيص من الأمل للمدن التي حاولت مواجهة التوسع الأفقي اللامحدود ولكن دون جدوى- وهو التوسع الذي يتسم بالجور على المناطق الهشة أو تلك المخصصة للحفاظ على البيئة- وهو الأمر الذي تتصف به المدنية المتوحشة التي تحمل في طياتها الكثير من عوامل الخطر والتي أدت بالحكومات إلى الاحتياج اللامعقول إلى الاستثمار في مجال التوسع في بناء شبكات العمل الخاصة بالبنية التحتية- مثل أعمال تمهيد الطرق، الصرف الصحي، الإضاءة، والنقل.

والأهم من ذلك أن تلك العملية تُعرض معيشة قطاع لا يستهان به من السكان لخطر دائم. ويكرس هذا التشريع فكرة الأرض المخلفة من خلال إرساء حق تملك الأراضي، وإقرار الحكم الخاص بدفع مبالغ نظير الحصول على تراخيص البناء، وهو الأمر الذي يشكل أحد الوسائل المتبعة في عملية التنمية الحضرية. والفكرة في مجملها بسيطة: فإذا كان من الواجب تمييز إمكانات الأراضي الحضرية المختلفة تبعاً لما تقرره السياسات الحضرية (فإذا كان للمناطق التي تتمتع ببنية تحتية جيدة أن تتصف بكثافة سكانية عالية، ومناطق أخرى أن تتصف بكثافة سكانية منخفضة نظراً لخطورتها الشديدة- كأن تقع مثلاً في المناطق المعرضة باستمرار للانهدامات الأرضية أو لمخاطر الفيضانات)، فإنه يصبح من الجور معاقبة ملاك الأراضي في تلك الحالة أو تركهم للاستفادة من ذلك الوضع بصورة فردية - وهو الأمر الذي لم يكن أبداً ناتجاً عن أعمال قام بها ملاك الأراضي في المواقع التي يملكونها. وفي هذه ينفصل حق أساسي ينبغي أن تتمتع به كافة القطاعات الحضرية عن الاحتمالات والإمكانات التي حددتها السياسات الحضرية.

لقد حاول هؤلاء الذين دأبوا خلال العملية التشريعية الطويلة التي مر بها ذلك القانون على انتقاد تلك الآليات الجديدة وصف تلك الوسائل وتصويرها على أنها "ضريبة جديدة" أو "مصادرة لحقوق الملكية الخاصة". ويهدف هذا السياق إلى قلب الوضع القائم فعلياً في مجتمعاتنا- ويتمثل في تفرد قلة بملكية الأراضي وبحق تقدير الأسعار في السوق العقارية وهو الأمر الناتج عن مجموعة من الاستثمارات العامة والجماعية التي يتحملها دافعو الضرائب. ويؤدي التملك الخاص للثروة العامة إلى أعمال نوع من الآليات الشرسة التي تهدف إلى إستثناء بعض الأراضي وإقصائها، وهو ما يشكل خطراً داهماً يحول عملية التنمية الحضرية والإعمار إلى مجرد منتج عقاري، وفي ذلك إنكار لحق عموم المواطنين في الاستفادة من العناصر الأساسية المكونة للبنية التحتية الحضرية.

يُعنى بعد أساسي آخر لقانون المدينة بالحاجة إلى إقرار عمل المحليات بهدف تحقيق الترابط والتكامل بين التخطيط الحضري، التشريع، والسياسات المالية والإدارة وصولاً إلى إسباغ الصبغة الديمقراطية على عملية صنع القرار المحلية وربط عملية تخطيط الأراضي بإعداد الميزانية، ومن ثم إضفاء الصبغة الشرعية على نظام قانوني حضري جديد ترتبط جذوره بالمجتمع. وقد اتحدت آليات عديدة لتأكيد فاعلية مشاركة الأفراد والهيئات في عملية التخطيط الحضري والإدارة، وذلك عن طريق عقد جلسات الاستماع العامة وجلسات المشاورات، وإنشاء المجالس، وإجراء الدراسات المتعلقة بالبيئة وبأثر الجوار، وتشجيع المبادرات الشعبية الخاصة باقتراح قوانين حضرية جديدة، وفوق كل ذلك تأكيد فاعلية المشاركة في صياغة الميزانية العامة للمدينة.

يدعو قانون المدينة إلى إجراء دراسات تتعلق بأثر الجوار وذلك لإحداث نوع من التطورات التي يرى قانون المحليات أنها ضرورية لإعمال تغييرات هامة ورئيسة في المنطقة، وترتبط تلك الدعوة بتوسيع قاعدة منح المواطنين المساحة الكافية للمشاركة في عملية صنع القرارات الخاصة بالتنمية الحضرية.

يرسخ القانون الجديد أيضاً أهمية إرساء الدعائم لقيام علاقات جديدة بين الدولة، والقطاعات الخاصة والعامة، وخاصة من خلال تعزيز عمليات المشاركة وعمليات الربط الحضري التي تجري داخل إطار قانوني سياسي مالي تم تحديده بوضوح. وطبقاً لقانون المدينة فإن العمليات الحضرية التي تشترك فيها الكثير من الجهات ما هي إلا تحديات واضحة لمناطق معينة في المدينة تكون في حاجة إلى حدوث العديد من التحولات بها، وتمثل دعوة للاستغلال والسكنى

وذلك بمنأى عن القواعد العامة التي تحكم المدينة، ويمكن تنفيذ تلك العمليات بالتعاون بين الملاك، والمقيمين، والمنتفعين بأراضيها، وكذلك المستثمرين من القطاع الخاص. ويسمح قانون المدينة بوضع تلك العمليات في حيز التنفيذ، بيد أنه يتطلب في نفس الوقت من قوانين المحليات التي تسمح بقيام تلك العمليات أن تتضمن ما يلي: البرنامج الأساسي للمنطقة والخطة الرئيسية المحددة لها، وكذلك برنامج الخدمة الاقتصادية والاجتماعية للسكان والذي يتأثر مباشرة بالعملية بالإضافة إلى الدراسة الخاصة بأثر العملية على المناطق المجاورة. وتهدف تلك الإجراءات إلى مفاداة أن تصبح تلك العمليات مجرد إطلاق عشوائي لحرية البناء تحقيقاً لمنافع خاصة، أو تصبح مجرد عمليات بسيطة تجرى لزيادة قيمة العقارات وبالتالي تصبح طاردة للأنشطة والسكان من ذوي الدخل المحدود.

أخيراً وليس آخراً، فإن قانون المدينة قد أقر أيضاً الوثائق والوسائل القانونية التي تمكن المحليات من تعزيز البرامج الخاصة بتنظيم حيازة الأرض، وذلك من شأنه أن يضيف الصبغة الديمقراطية على شروط الانتفاع بالأرض الحضرية والسكنى فيها. وقد ذهب قانون المدينة إلى أبعد من ذلك عندما أقر حق الاستغلال الجماعي للوسائل القانونية التي تنظم الحقوق الدستورية المكفولة في حالتها التقدّم المكسب للملكية (وهو ما يعادل الحيازة المعاكسة أو وضع اليد) وحق الانتفاع والاستغلال (وهو صورة من صور الحيازة الايجارية التي ينتفع بها المستفيد مدى الحياة)، وسمح ذلك القانون أيضاً باستخدام تلك الحقوق الدستورية في تنظيم عملية الإسكان العشوائي في الأراضي الخاصة والعامة على التوالي.

لقد اعترض الرئيس على ذلك القسم الخاص بقانون المدينة والذي عنى بصياغة وثيقة ثالثة تتعلق بحق الانتفاع والامتياز الخاص باستغلال العقار في أغراض السكنى، وذلك لأسباب قانونية، وبيئية، وسياسية. و وقع الرئيس مع ذلك في 4 أيلول/سبتمبر 2001 الإجراء التمهيدي المؤقت رقم 2,220 وذلك بعدما رأى اجتماع الحشود النشطة في المنتدى القومي للإصلاح الحضري، وقد أقر ذلك الإجراء الحق الشخصي (وليس حق الامتياز المطلق المكفول للسلطات العامة فحسب) في الانتفاع لهؤلاء الذين يشغلون الأراضي العامة حتى ذلك التاريخ المذكور أعلاه، ومنح هؤلاء في ظل ظروف معينة امتيازاً يكفل لهم حق استغلال الأرض في أغراض السكنى. وقد أقر الإجراء التمهيدي المؤقت أيضاً بعض الظروف التي تمنح للمحليات الحق في نقل شاغلي الأراضي العامة غير المناسبة إلى مناطق أخرى تتمتع بظروف أفضل. ولذلك الإجراء أهمية اجتماعية وسياسية قصوى، بيد أن تطبيقه يتطلب جهود قانونية وسياسية وإدارية مركزة من جانب المحليات، وذلك للتفاعل مع الأوضاع القائمة بصورة قانونية ملائمة تكون متناسبة مع غيرها من المصالح الاجتماعية والبيئية.

يحتوي القانون مجموعة من المبادئ التي تعبر بوضوح عن مفهوم المدينة و كيفية التخطيط والإدارة الحضرية، ويضم ذلك القانون أيضاً سلسلة من الوسائل التي (كما يوحى اسمها) لا تمثل إلا طرقاً للوصول إلى الغايات المنشودة. ويترك ذلك القانون - كما هو واجب - مساحة كافية لكل وحدة محلية لتقرير تلك الغايات وتعريفها بصورة واضحة، وذلك اعتماداً على عملية ديمقراطية وعامة. ويمثل القانون في ظل ما ذكرناه من قبل "صندوق أدوات" مخصص لإعمال السياسات الحضرية المحلية. ويحدد تعريف "المدينة التي نبغيها" في الخطط الرئيسية لكل مدينة مدى الفاعلية التي يتسم بها حشد تلك الوسائل من عدمه وكيفية وضعها في حيز التنفيذ. وتعتمد الطبيعة التي تميز تداخل تلك الأدوات التي أقرها القانون واستغلالها، وكذلك الاتجاه الذي تسير فيه على العملية السياسية ومدى تلاحم كافة القوى في المجتمع المدني للمشاركة في تلك المسيرة من عدمه. ويجد هؤلاء المشاركين في إحداث تحولات في المدن التي تتجه نحو التغلب على النظام الحضري الذي يتسم بوجود كم هائل من الاستثناءات، وألوان من المحاباة، وصور من

السلب والنهب الضاري، بغيتهم في قانون المدينة. وكما علمنا من قبل فإن الموافقة على أي إجراء قانوني ما هي إلا بداية، وليست نهاية للعملية الاجتماعية. ويمثل تنفيذ ذلك القانون وإعماله، وتعميم تطبيق المبادئ التي وردت فيه واستخدامها في إعادة إعمار أراضي الأمة تحدٍ سافر يميز السنوات الأولى من عمر قانون المدينة، ويعطي إعمال ذلك القانون الأمل في بناء مدن تتمتع بمزيد من العدل والجمال ويبسر إمكانية ذلك.

نصوص قانونية

قانون رقم 257 و10 الصادر في 10 تموز / يوليو لسنة 2001

ينظم ذلك القانون المواد 182، 183 من الدستور الفيدرالي، ويرسي دعائم بعض الإرشادات العامة اللازمة لإعمال السياسة الحضرية وغيرها من الإجراءات.

رئيس الجمهورية

نعلن قرارات الكونجرس الوطني ونصدق على القانون الآتي نصه:

الفصل الأول

إرشادات عامة

المادة الأولى: تُطبق نصوص هذا القانون في تنفيذ السياسة الحضرية، وهي موضوع المواد رقم 182 & 183 من الدستور الفيدرالي.

فقرة وحيدة: يعمل هذا القانون، والمعروف باسم قانون المدينة، في كل الأحوال على تقرير المعايير اللازمة لترسيخ النظام العام ومفهوم المصلحة الاجتماعية اللذان يقننان استغلال الثروة الحضرية لصالح النفع العام، وكفالة الأمان والرفاهية للمواطنين، وللحفاظ على التوازن البيئي.

المادة الثانية: يكمن غرض السياسة الحضرية في إضفاء نوع من النظام على عملية التنمية الشاملة للوظائف الاجتماعية الخاصة بالمدينة والملكية الحضرية، وذلك من خلال اتباع الإرشادات العامة التالية:

- 1- كفالة الحق في التمتع بمدن مستدامة، وهو ما يفهم على أنه حق الانتفاع بالأرض الحضرية واستغلالها، وحق الحصول على مسكن، والتمتع ببيئة صحية وبنية تحتية حضرية، وحق التمتع بمواصلات مريحة وأمنة وحق الانتفاع بالخدمات العامة، وكذلك حق العمل والتمتع بخدمات ترفيهية وذلك لصالح الأجيال الحالية والقادمة؛
- 2- إعمال نوع من الإدارة الديمقراطية عن طريق مشاركة الجماهير والهيئات الممثلة لكافة قطاعات المجتمع في صياغة مشروعات وخطط وبرامج التنمية الحضرية وتنفيذها ومراقبتها؛
- 3- إعمال نوع من التعاون بين الحكومات، وقطاع الأعمال الخاص، والقطاعات الأخرى في المجتمع وتكريسه لخدمة عملية التمدن وذلك لصالح المجتمع ككل؛
- 4- تخطيط عملية تعمير المدن وتنميتها، وكذلك تخطيط عملية التوزيع المكاني للسكان وعملية توزيع الأنشطة الاقتصادية للإدارة المحلية وللمقاطعة التي تقع في نطاق سلطتها، وذلك لتفادي التشوه الحضري المرتبط بالنمو وما يستتبع ذلك من الآثار السلبية على البيئة وتصحيح ذلك التشوه؛

- 5- توفير كافة المعدات اللازمة للنمو الحضاري ولتنمية المجتمع، وتوفير وسائل المواصلات والخدمات العامة الكافية لموافاة اهتمامات السكان وحاجاتهم، وتكون تلك الخدمات متناسبة في نفس الوقت مع السمات العامة المحلية للمدينة؛
- 6- تنظيم استغلال الأراضي والتحكم فيه، وذلك لتفادي ما يلي:
أ- الاستغلال غير الصحيح للثروة العقارية في الحضر؛
ب- تقارب حالات الاستغلال غير المناسب أو الذي يفتقر إلى اللياقة وذلك فيما يتعلق بالأرض الحضرية؛
ج- التقسيم الجزئي للأرض، أو البناء عليها، أو الاستغلال المغالى فيه أو غير المناسب الذي يضر بالبنية التحتية الحضرية؛
د- تأسيس أنشطة تنموية أو أعمال من الممكن أن تصبح مراكز تحتاج إلى وجود مواصلات لخدمتها، وذلك دون تبصر بأثر ذلك على البنية التحتية المتصلة بها؛
هـ- احتجاز الثروة العقارية الحضرية بغرض التربح من بيعها في المستقبل، وهو الأمر الذي يؤدي إلى استغلالها من الباطن أو عدم استغلالها على الإطلاق؛
و- تدهور حالة المناطق الحضرية؛
ز- ازدياد معدلات التلوث والانحدار البيئي؛
- 7- إحداث نوع من التكامل بين الأنشطة الحضرية والأنشطة الريفية، مع النظر بعين الاعتبار للنمو الاقتصادي الاجتماعي للإدارة المحلية وللمقاطعة التي تقع في دائرة سيطرتها؛
- 8- إقرار معايير إنتاج السلع والخدمات المتصلة بالتوسع الحضري ومعدلات استهلاكها بحيث تكون متناسبة مع حدود المعدلات اللازمة للحفاظ على المقومات البيئية، والاجتماعية والاقتصادية للإدارة المحلية في الحضر والمناطق الأخرى التي تدخل تحت نطاق سيطرتها؛
- 9- التوزيع العادل للمصالح والأعباء التي تنتج عن عملية التمدين؛
10 إحداث نوع من التوفيق بين الأدوات التي تخدم السياسات الاقتصادية والمالية والضرائب من ناحية وأوجه الإنفاق العام من ناحية أخرى وذلك لخدمة أغراض التنمية الحضرية، ووصولاً إلى إعطاء أولوية للاستثمارات التي يتولد عنها رفاهة عامة في المجتمع وتمتع كافة فئات المجتمع بثمار ذلك الرخاء؛
11 إنعاش الاستثمارات الحكومية التي تسببت في ارتفاع قيمة الثروة العقارية في الحضر؛
12 العمل على حماية البيئة الطبيعية والبيئة المبنية، وحماية التراث الثقافي، والتاريخي، والفني، والطبيعي، والأثري، والحفاظ عليهم من عوامل الفناء ومحاولة بعث روح الانتعاش فيهم؛
13 عقد جلسات استماع مشتركة مع السلطات المحلية والجماهير المهتمة بعمليات التعمير والتنمية والأنشطة التي ربما تحمل في طياتها أثراً سلبية قد تؤثر على البيئة الطبيعية أو البيئة المبنية، وقد تشكل خطراً على راحة السكان أو أمانهم؛
14-تنظيم قواعد تملك الأراضي وقواعد التمدين الخاصة بالمناطق التي يقطنها فئات من السكان من ذوي الدخل المحدود، وذلك من خلال إقرار معايير خاصة للتحويل إلى المدنية، وأخرى لاستغلال الأرض وشغلها والبناء عليها، مع النظر بعين الاعتبار إلى الموقف الاجتماعي الاقتصادي للسكان والمعايير البيئية؛
15 العمل على تبسيط التشريع الخاص بالتقسيم الفرعي للأرض، والخاص أيضاً باستغلال الأرض، والسعي إلى تيسير القواعد المنظمة لشغل الأرض والبناء عليها وصولاً إلى تيسير السبيل لإحداث انخفاض في التكاليف تقابله زيادة في المعروض من الأراضي والوحدات السكنية؛

16 إقرار قاعدة من المساواة في الشروط المفروضة على كافة العملاء سواء كانوا منتمين إلى القطاع العام أو الخاص، والذين يشاركون في دفع مسيرة التنمية والتعمير والأنشطة المرتبطة بعملية التمدين والتي تعمل من أجل الصالح الاجتماعي العام؛

المادة الثالثة:

يدخل في مناه اختصاص الحكومة الفيدرالية ما يلي ذكره، وذلك بالإضافة إلى العديد من الاختصاصات والمسؤوليات الأخرى المتعلقة بالسياسة الحضرية:

- 1- إقرار تشريع خاص بالمعايير العامة للقانون الحضري؛
- 2- إقرار تشريع يحدد معايير التعاون بين الحكومة الفيدرالية، والولايات، والحي الفيدرالي، والمحليات، وذلك فيما يتعلق بالسياسة الحضرية، مع النظر بعين الاعتبار إلى توازن عملية التنمية والرفاهة الناتجة عنها وذلك على المستوى القومي؛
- 3- العمل على المبادرة بتعزيز برامج تشييد المساكن، وتحسين ظروف الإسكان، وشبكات الصرف الصحي الرئيسية، وذلك بالتعاون مع الولايات المختلفة، والحي الفيدرالي والمحليات؛
- 4- وضع إرشادات عامة للتنمية الحضرية، بما في ذلك عمليات الإسكان، وشبكات الصرف الصحي الرئيسية، ووسائل النقل الحضرية؛
- 5- إعداد خطط وطنية وإقليمية والعمل على تنفيذها، وذلك لتنظيم مشاريع التنمية والتعمير الخاصة بالمقاطعات وتلك المتعلقة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الفصل الثاني

أدوات السياسة الحضرية

القسم الأول

الأدوات بصفة عامة

المادة الرابعة

تستخدم الأدوات التالية ذكرها وغيرها تحقيقاً لأغراض هذا القانون:

1- إعداد خطط قومية وإقليمية وخطط أخرى على مستوى الدولة، وذلك لتنظيم مشروعات التنمية الخاصة بالمقاطعات، وتلك المتعلقة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية؛

2- تخطيط المناطق الحضرية المرتبطة بالعاصمة، والمجتمعات الحضرية ومناطق التجمع الإقليمية الصغيرة؛

3- إعداد خطط على مستوى الإدارة المحلية، والتركيز بوجه خاص على ما يلي ذكره:
أ- إعداد خطة رئيسية؛

ب- تنظيم التقسيمات الفرعية للأراضي، وكيفية استغلال الأراضي وشغلها؛

ج- تحديد الحزام البيئي للمدن؛

د- وضع خطة تصلح لعدة أعوام قادمة؛

هـ- إجراء تنظيمات فيما يتعلق بالميزانية وإعداد ميزانية سنوية؛

و- إدارة الخطة الخاصة بالميزانية بصورة جماعية؛

ز- إعداد خطط، وصياغة برامج، وتصميم مشروعات لكل قطاع على حدة؛

ح- إعداد خطط تنموية تُعنى بالجانب الاقتصادي والاجتماعي؛

- 4- دور المؤسسات المالية والإدارات العامة للضرائب:
أ- فرض ضرائب على العقارات والأراضي الحضرية؛
ب- تحصيل رسوم نظير إدخال أي نوع من التحسينات على الثروة العقارية؛
ج- اتباع سياسة منح الحوافز المالية والإعانات وذلك من خزانة الدولة؛
- 5- دور المؤسسات القانونية والسياسية:
أ- إعمال التنظيمات الخاصة بإجراءات التخصيص؛
ب- إدارة القواعد الخاصة بحقوق المرور والجوار؛
ج- وضع الحدود الإدارية؛
د- تخطيط المباني أو الثروة العقارية في الحضر بصورة عامة؛
هـ- تعيين المحميات الطبيعية؛
و- تأسيس مناطق ذات أهمية اجتماعية خاصة؛
ز- منح الامتياز الخاص باستغلال الأرض؛
ح- منح الامتياز الخاص باستغلال العقارات لأغراض السكنى؛
ط- الفرض الجبري لمبدأ استغلال الأرض بأي صورة من الصور، أو تقسيمها، أو البناء عليها؛
ك- وضع قواعد خاصة بمبدأ التقادم المكسب للملكية (وضع اليد) وذلك فيما يتعلق بالثروة العقارية الحضرية؛
ل- تقرير أحقية المالك في السطح؛
م- تنظيم القواعد الخاصة بحق الشفعة؛
ن- إصدار شهادات برسوم للبناء فوق الأرض، أو لتغيير نوعية النشاط؛
س- التنازل عن تراخيص البناء؛
ع- القيام بعمليات التعمير وذلك من خلال المجموعات العقارية الكبرى؛
ف- تنظيم القاعدة الخاصة بملكية الأرض؛
ص- تقديم العون الفني والمشورة القانونية بالمجان للمجمعات والجماعات التي لا تحظى باهتمام كبير؛
ق- إجراء استفتاءات ومشاورات عامة؛

- 6- إعداد التقارير الخاصة بالأثر البيئي للمشروعات، وتلك الخاصة بأثر البناء على الجوار وذلك قبل البدء في تنفيذ مشروعات التعمير.
أ- تخضع الوسائل التي ورد ذكرها في هذا المقال لتشريع خاص، مع مراعاة أن يكون منصوصاً عليه في هذا القانون.
ب- في حالة تنفيذ برامج ومشروعات للإسكان تحظى باهتمام اجتماعي كبير وتتبنى هيئات حكومية مسئولية تطويرها وتنفيذها في منطقة معينة على وجه الخصوص، فإنه يمكن التعاقد بشكل جماعي للتمتع بالامتياز الخاص بحق استغلال الثروة العقارية العامة.
3- يجب أن تخضع الأدوات التي جرى ذكرها والدعوة إلى إنفاذها في هذا المقال والتي تتولى مسئولية الإنفاق عليها صناديق المحليات لرقابة اجتماعية، وبذلك نضمن مشاركة كافة فئات المجتمع المدني من مجتمعات مختلفة، وحركات، وهيئات في تلك المسيرة.

القسم الثاني

التقسيم الفرعي للأرض، والبناء عليها، أو استغلالها جبرياً

المادة الخامسة : يحدد قانون المحليات الخاص والمعمول به في المناطق التي تدخل ضمن نطاق الخطة الرئيسية القواعد المنظمة لتقسيم الأراضي، والبناء عليها، والاستغلال الجبري للأراضي الفضاء، والأراضي الحضرية الجاري استغلالها أو تلك التي لم يتم استغلالها على الإطلاق. ويقرر ذلك القانون الشروط الخاصة بتنفيذ الالتزامات المشار إليها آنفاً والمواعيد النهائية لذلك.

1-تعتبر الأرض العقارية تحت الاستغلال في حالة:
أ-إذا كان معدل الاستغلال أقل من الحد الأدنى المنصوص عليه في الخطة الرئيسية أو التشريعات ذات الصلة؛
ب-(معارضة).

2-تخطر الإدارة المحلية المالك بضرورة الانصياع للمتطلبات والشروط المنصوص عليها، ويجب تسجيل الإخطار في المكتب العام لتوثيق الملكية العقارية.

3-يكون شكل التعامل مع الإخطار كالتالي:
أ-يبحث الإخطار موظف من الإدارة المحلية المختصة لمالك الأرض، أو لأي شخص منوط به مسؤولية الإدارة وذلك إذا كان المالك شركة؛
ب-يخطر المالك عن طريق الإعلان إذا فشلت ثلاث محاولات لإخطاره بالأسلوب المذكور آنفاً في البند (أ)؛

4-لا يمكن أن تكون المواعيد النهائية المشار إليها آنفاً في المتن الأولي للقانون أقل من:
أ-عام واحد يبدأ من لحظة الإخطار، وذلك لإعطاء مهلة كافية لتسجيل المشروع لدى الجهة المحلية المختصة؛
ب-عامان يبدأ من لحظة الموافقة على المشروع، وذلك للبدء في تنفيذ التعمير والبناء؛

5-أما في حالة مشروعات التعمير التي يتم تنفيذها على نطاق واسع، يدخل ضمن سلطة القانون المحلي الخاص المشار إليه آنفاً في صدر القانون الدعوة إلى إنهاء بعض مراحل المشروع وذلك في بعض الحالات الاستثنائية ضماناً لتأكيد أن الموافقة جاءت لمشروع التنمية والتعمير ككل.

المادة السادسة: يحول انتقال الملكية سواء حدث أثناء الحياة أو بعد وفاة المالك-وذلك بعد انتهاء المدة المحددة للإخطار- الالتزامات الخاصة بالتقسيم، والبناء، أو الاستغلال المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون إلى الشخص المتنازل له، وذلك بدون أي تعارض مع المواعيد النهائية المحددة.

القسم الثالث

الضرائب المتصاعدة المفروضة على الثروة العقارية

المادة السابعة : في حالة عدم الالتزام بالشروط والمواعيد النهائية المقررة في بداية المتن القانوني الخاص بالمادة الخامسة من هذا القانون، أو في حالة عدم اتباع الخطوات المقررة في البند الخامس من المادة الخامسة من هذا القانون، تفرض السلطة المحلية ما تراه من الضرائب على الأرض الحضرية سواء كانت خالية أو عليها مباني، وتتصاعد تلك الضرائب مع مرور الزمن، وذلك من خلال زيادة معدل الضريبة لكل خمس سنوات متعاقبة.

أحدد القانون الخاص المشار إليه أنفاً في صدر الفقرة الخامسة من هذا القانون قيمة السعر الضريبي الذي يتم تطبيقه سنوياً بحيث لا يزيد عن ضعف القيمة المنصوص عليها للسنة السابقة، ولا تتعدى تلك الزيادة معدل 50 % كحد أقصى.

ب- في حالة عدم الالتزام بشروط التقسيم، والبناء أو الاستغلال المنصوص عليها خلال خمس سنوات، تفرض السلطات المحلية الضرائب بحدها الأقصى إلى أن يتم الوفاء بذلك الالتزام، وذلك ضماناً لحقوق الامتياز المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذا القانون.

ج- يحظر منح أي امتياز خاص بالإعفاء من دفع الضرائب المتصاعدة المنصوص عليها في هذه الفقرة.

القسم الرابع

التخصيص عن طريق الدفع في السندات

المادة الثامنة: إذا لم يلتزم المالك في خلال خمس سنوات من فرض الضرائب المتصاعدة بنصوص التقسيم والبناء أو الاستغلال، ينتقل التخصيص للسلطة المحلية عن طريق الدفع في سندات الدين العام.

أ- يجب أن تكون سندات الدين العام قد حصلت من قبل على موافقة المجلس الفيدرالي ويتم دفع قيمتها خلال مدة عشر سنوات على أقساط سنوية متساوية ومتعاقبة، وتكون مضمونة بالقيمة الفعلية للتعويض ومعدلات الفائدة القانونية المقررة بستة في المائة لكل عام.

ب- القيمة الفعلية للتعويض:

1- تعكس القيمة الأساسية لحساب الضرائب المتصاعدة المفروضة على الأرض الحضرية سواء كانت فضاء أو عليها مبان، مع خصم مجموع المبالغ النهائية المتضمنة، وذلك بحسب الأعمال التي أنجزتها الحكومة في المنطقة التي تقع فيها الأرض، وبعد نفاذ مدة الإخطار المشار إليه في البند (ب) من المادة الخامسة من هذا القانون؛

2- لا تحسب معدلات الأرباح المتوقعة والخسائر والفوائد التعويضية.

3- يحظر استخدام السندات المذكورة في هذه المادة في دفع الضرائب.

4- تبادر السلطة المحلية إلى استغلال الأرض الاستغلال الأمثل في خلال مدة لا تزيد عن خمس سنوات تبدأ من اليوم الذي آلت فيه ملكية الأرض إلى السلطات العامة.

5- تمنح الحكومة مباشرة حق استغلال الأرض عن طريق التنازل أو نقل الامتياز إلى الغير، مع مراعاة أن يتم ذلك عن طريق المزاد العام.

6- يخضع الطرف الذي آلت إليه ملكية الأرض في ظل الشروط المقررة في البند الخامس من هذه المادة لنفس الالتزامات الخاصة بالتقسيم والبناء والاستغلال المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون.

القسم الخامس

حقوق الانتفاع والتقادم المكسب للملكية المقررة لاستغلال الثروة العقارية الحضرية

المادة التاسعة: يكون للشخص الحائز لملكية قطعة أرض في الحضر أو مبنى تصل مساحته إلى مائتين وخمسين متراً مربعاً لمدة خمس سنوات متتالية بلا منازع، والذي يستخدم ذلك العقار

لإقامته أو لإقامة عائلته، أن يقر ملكيته لذلك العقار طالما لم يكن مالكاً لأي أرض أو عقار آخر في الحضر.

أ-ينتقل سند الملكية إلى الرجل أو المرأة أو كلاهما، سواء كانا متزوجين أم لا.

ب-لا يجوز تجديد الحقوق الممنوحة بموجب هذه المادة لنفس الحائز لأكثر من مرة واحدة.

ج-يستمر الوراثة الشرعيون في التمتع بكامل حقوق الحيازة التي كانت مقررة لمورثيهم طالما كانوا مقيمين في العقار في الوقت الذي ورثوه فيه، وذلك إعمالاً لنصوص هذه المادة.

المادة العاشرة: تكون الأراضي الحضرية التي تزيد مساحتها عن مائتين وخمسين متراً مربعاً والتي يشغلها سكان من ذوي الدخل المنخفض لمدة خمس سنوات متتالية بلا منازع، بحيث يكون من المستحيل تحديد الأرض التي يشغلها كل حائز على حدة، قابلة لتطبيق مبدأ التقادم المكسب للملكية عليها بصورة جماعية، طالما لم يكن السكان الحائزون لتلك الأراضي ملاكاً لأي عقار آخر سواء في الريف أو في الحضر.

أ-يكون للمالك أن يضيف لمدة حيازته مدة حيازة العقارات المملوكة لأسلافه طالما كانت الصلة مستمرة لكليهما، وذلك وصولاً إلى حساب المدة الزمنية التي قررتها هذه المادة.

ب-يكون للقاضي أن يحدد الأشخاص الذين يتضمنهم مبدأ التقادم المكسب لملكية العقارات في الحضر والذي يتم تطبيقه بشكل جماعي، وذلك عن طريق إصدار حكم يمكن استخدامه كحجة لإثبات الملكية في مكتب توثيق سندات الملكية العقارية.

ج-يخصص القاضي في حكمه قطعة من الأرض لكل حائز على حدة بحيث تكون مساوية للقطع الأخرى المخصصة لبقية الحائزين، وبغض النظر عن حجم قطعة الأرض التي يشغلها كل حائز على حدة، إلا في حالة وجود اتفاق مكتوب ومشترك بين أكثر من ولاية ويكون مقرراً فيه تخصيص أنصبة مختلفة للحائزين.

د-تكون السلطة المشتركة لأكثر من ولاية غير قابلة للانقسام ولا يمكن إنهاؤها إلا إذا قرر ذلك ثلثي أعضائها على الأقل، وذلك في حالة تنفيذ عملية التمدين والتعمير بعد تأسيس السلطة المشتركة.

ه-تحدد القرارات المتعلقة بإدارة السلطة المشتركة الخاصة بأغلبية أصوات أعضاء السلطة المشتركة الحاضرين، وذلك يتطلب من الأعضاء الآخرين الامتثال للقرارات، سواء كانوا موافقين عليها أم لا أو كانوا غائبين عن محضر الاجتماع.

المادة الحادية عشر: تتوقف كافة الأعمال والقضايا والالتماسات وتصرفات الحيازة التي تقام بخصوص العقارات الخاضعة لمبدأ التقادم المكسب للملكية، طالما كانت دعوى التقادم المكسب الخاصة بالأرض الحضرية معلقة ولم يتم اتخاذ أي تصرف بشأنها.

المادة الثانية عشر: يدخل ضمن الأطراف الشرعية المصرح لها بإقامة دعوى بشأن تطبيق التقادم المكسب لملكية الأرض الحضرية ما يلي ذكره:

أ-الحائز للأرض، سواء كان فرداً، أم جماعة، أو نال حيازة الأرض لسبب عارض؛

ب-الحائزين للأرض في حالة الحيازة المشتركة؛

ج-القائمين بالأعمال بدلاً من الحائزين الأصليين، وذلك بأن يكونوا مثلاً جماعة من أفراد المجتمع قامت على أصول سليمة ولها شرعية قانونية، وذلك طالما كانت مفوضة بوضوح من جانب هؤلاء الذين تمثلهم لحيازة الأرض.

د-تتطلب الدعوى الخاصة بإرساء التقادم المكسب لملكية الأرض الحضارية تدخلاً من جانب النائب العام.

ه-يتمتع مقيم الدعوى بكافة التسهيلات والمساعدات القانونية المجانية التي تقدمها المحاكم والمكاتب الخاصة بتسجيل سندات الملكية العقارية.

المادة الثالثة عشر: يمكن إقامة دعوى التقادم المكسب لملكية الأرض الحضرية كأسلوب من أساليب الدفاع الذي يهدف إلى الحصول على حكم يكون بمثابة سند صحيح وسليم للملكية يمكن تسجيله في مكتب التوثيق الخاص بالملكية العقارية.

المادة الرابعة عشر: يتمثل الأمر الإجرائي المتبع في حالة التقادم المكسب للملكية العقارية الحضرية في رفع دعوى مستعجلة أمام المحاكم.

القسم السادس

الخاص بمنح الامتيازات الخاصة باستغلال الملكية العقارية لأغراض السكنى

- المادة الخامسة عشر: (معارضة)
- المادة السادسة عشر: (معارضة)
- المادة السابعة عشر: (معارضة)
- المادة الثامنة عشر: (معارضة)
- المادة التاسعة عشر: (معارضة)
- المادة العشرون: (معارضة)

القسم السابع

الخاص بحقوق السطح

المادة الواحدة والعشرون: يخول مالك الأرض الحضرية للغير حق استغلال سطح الأرض المملوكة له، وذلك لمدة محددة أو غير محددة، ومن خلال حجة مسجلة في المكتب العام لتوثيق الملكية العقارية.

أ-يشمل حق السطح الحق الخاص باستغلال الأرض، والتربة، والفراغ المحيط الخاص بالأرض، وذلك على الصورة المقررة في العقد الخاص بذلك مع مراعاة التشريع الخاص باستغلال الثروة العقارية الحضرية.

ب-يمكن منح حقوق استغلال السطح بالمجان أو نظير مقابل.

ج-يكون الشخص المتمتع بحقوق السطح مسئولاً مسئولية كاملة عن دفع الرسوم والضرائب المفروضة على الأرض، ويكون أيضاً قابلاً للاضطلاع بالمسئولية التي تتحدد حسب النسبة التي يشغلها من الأرض مع دفع كافة الرسوم والضرائب المفروضة نظير منح الامتياز الخاص بالانتفاع بالسطح، وذلك ما لم يرد نصاً خلاف ذلك في العقد الخاص بالامتياز.

د-يجوز التنازل عن حق استغلال السطح للغير، وذلك مع مراعاة الشروط الواردة في العقد المختص.

ه-تحول الحقوق الخاصة باستغلال سطح الأرض، بمجرد وفاة الشخص المتمتع بحق استغلال سطح الأرض، إلى ورثته.

المادة الثانية والعشرون: في حالة التنازل عن الأرض، أو حق السطح للغير، يكون للشخص المتمتع بحقوق السطح وللمالك على التوالي حق الامتياز، على أساس من الشروط المتساوية، لقبول العرض المقدم من الغير.

المادة الثالثة والعشرون: تُنهي حقوق السطح:

أ-بانقضاء الميعاد النهائي المحدد لذلك؛

ب-بالإخفاق في الالتزام بالشروط التعاقدية التي يضطلع بمسئولية تنفيذها الشخص المتمتع بحق السطح.

المادة الرابعة والعشرون: يسترد المالك بمجرد إنهاء حقوق السطح سيطرته الكاملة على الأرض، وعلى المرافق والإصلاحات التي أجريت على الأرض بدون أدنى مسئولية عن دفع أي نوع من التعويضات، ما لم يرد نصاً خلاف ذلك في العقد المختص. أقبّل انقضاء الموعد النهائي للعقد، تُنهي حقوق السطح إذا قام الشخص المتمتع بحقوق السطح باستغلال الأرض في أي أغراض أخرى غير تلك الأغراض المحددة لاستغلالها في العقد. ب- تُسجل الإجراءات الخاصة بإنهاء حقوق استغلال السطح في مكتب توثيق سندات الملكية العقارية.

القسم الثامن حق الشفعة

المادة الخامسة والعشرون: يعطي حق الشفعة للسلطة المحلية امتيازاً خاصاً فيما يتعلق بشراء العقارات في الحضر المعروضة للتنازل بسعر التكلفة فيما بين الأطراف الخاصة التي لها الحق في ذلك كنتيجة للجوار. أ- يقرر القانون المحلي المعتمد في أساسه على الخطة الرئيسية العامة للمناطق التي يطبق فيها حق الشفعة، ويحدد كذلك مدة الأعمال والتنفيذ، والتي لا يجب ألا تتعدى مدة الخمس سنوات، والقابلة للتجديد بعد عام واحد من بدء الفترة الأولى للأعمال والتنفيذ. ب- يستقر حق الشفعة خلال الفترة الأولى للأعمال والتنفيذ وعلى الشكل المقرر في الفقرة (أ)، وذلك بغض النظر عن عدد التنازلات التي تمت بشأن الأرض موضع التنازل.

المادة السادسة والعشرون: يكون ممارسة حق الشفعة تبعاً لحاجة الحكومة لأراضي جديدة من أجل:

- أ- تنظيم القواعد التي تحكم ملكية الأرض؛
- ب- تنفيذ البرامج والمشروعات الخاصة ببناء مساكن تخدم شرائح عديدة من المجتمع؛
- ج- توفير احتياطي كافي من الأراضي الحضرية؛
- د- تنظيم التوسع العمراني في الحضر وتوجيهه بصورة سليمة؛
- هـ- غرس اللبنة الأولى للمجتمع الحضري والعمل على تجهيزه بكافة المقومات؛
- و- خلق مناطق ترفيهية والعمل على زيادة المساحات الخضراء؛
- ز- خلق أحياء تكون بمثابة محميات طبيعية أو حماية المناطق الأخرى التي لها أهمية من ناحية الحفاظ على البيئة؛
- ح- حماية المناطق التي لها أهمية تاريخية أو ثقافية أو تلك التي لها أهمية طبيعية؛
- ك- (معارضة)

فقرة وحيدة: يضم القانون المحلي الوارد ذكره في السطر (أ) من المادة الخامسة والعشرين من هذا القانون ذكر لكل منطقة يُطبق عليها حق الشفعة تطبيقاً لواحد أو اثنين من الأغراض الموضحة في هذه المادة.

المادة السابعة والعشرون: يفصح المالك عن نيته في التنازل عن ملكيته العقارية وبذلك تستطيع السلطات المحلية، في خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً، أن توضح كتاباً رغبتها في شراء الأرض.

أ-يلحق الإخطار المذكور في صدر المادة باقتراح الشراء الذي تقدم به طرف آخر والموقع منه لبيان رغبته في شراء الأرض، والموضح فيه شروط الشراء وفترة الصلاحية.
ب-تنشر السلطة المحلية في جريدة رسمية وفي واحدة على الأقل أو اثنتين من الجرائد الإقليمية واسعة الانتشار صورة رسمية من الإخطار المقدم طبقاً للشروط المذكورة في صدر المادة، وتعلن أيضاً عن رغبتها في شراء العقار طبقاً للشروط المقدمة في هذا العرض.
ج-يحق للمالك بمجرد انقضاء الميعاد النهائي المذكور في صدر المادة والذي لم تفصح السلطات المحلية خلاله عن رغبتها في شراء الأرض أن يقوم بالتنازل عن الأرض لأي طرف آخر بنفس الشروط الواردة في العرض.
د-يقدم المالك للسلطات المحلية خلال ثلاثين يوماً نسخة من حجة التنازل عن الأرض وذلك بمجرد إتمام عملية البيع لأطراف أخرى.
هـ-لا يتمتع التنازل الذي تم طبقاً لشروط أخرى تختلف عن الشروط الوارد ذكرها في العرض المقدم بالحقوق الكاملة التي يتمتع بها التنازل الذي تم على الوجه الصحيح.
و-إذا حدثت الفرضيات الواردة في السطر (هـ)، يحق للسلطة المحلية في هذه الحالة أن تأخذ الأرض بالقيمة الأساسية المقدرة للضرائب المفروضة على العقارات الحضرية، أو بالقيمة الواردة في العرض المقدم إذا كانت أقل.

القسم التاسع

منح الامتيازات الخاصة بالبناء نظير مقابل

المادة الثامنة والعشرون: يجوز للخطة الرئيسية أن تقرر بعض المناطق التي يمكن فيها ممارسة حق البناء والتعلية فوق المنسوب المقرر للدور الأرضي، وذلك نظير مقابل يدفعه المنتفع. أ-تطبيقاً لأغراض هذا القانون، يكون منسوب منطقة الدور الأرضي متمثلاً في العلاقة بين المنطقة المبنية وحجم الأرض.
ب-يجوز للخطة الرئيسية أن تقرر للنطاق الحضري بأكمله منسوباً موحداً لمنطقة الدور الأرضي الأساسية أو منسوباً يختلف من منطقة إلى أخرى داخل النطاق الحضري.
ج-تحدد الخطة الرئيسية الحدود القصوى التي يمكن الوصول إليها عند تشييد الدور الأرضي الأساسي، مع مراعاة التناسب بين البنية التحتية الحالية والكثافة المتوقعة حدوثها في كل منطقة.

المادة التاسعة والعشرون: يجوز للخطة الرئيسية تقرير بعض المناطق التي يجوز فيها السماح بتغيير النشاط المتعلق باستغلال الأرض، وذلك عن طريق نشاط آخر يتقدم به المنتفع لاستغلال الأرض.

المادة الثلاثون: يقرر القانون المحلي الخاص بالشروط التي يجب مراعاتها للحصول على الامتياز الخاص بحق البناء فوق الأرض نظير مقابل، وكذلك الامتياز الخاص بتغيير النشاط المخصص لاستغلال الأرض:

أ-الصيغة الصحيحة لحساب الرسوم؛

ب-الحالات التي يمكن إعفائها من دفع الرسوم الخاصة بالحصول على الامتياز؛

ج-النشاط المماثل الذي يتقدم به المستفيد لتغيير النشاط الأصلي للأرض.

المادة الواحدة والثلاثون: تُكرس الموارد التي تولدت عن منح الامتيازات الخاصة بحق البناء نظير مقابل وعن التغيير في النشاط الخاص باستغلال الأرض لخدمة الأغراض الوارد ذكرها في السطور من (أ) إلى (ك) من المادة السادسة والعشرين من هذا القانون.

القسم العاشر

الخاص بالعمليات الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة

المادة الثانية والثلاثون: يجوز للقانون المحلي الخاص والذي يرتكن في أساسه إلى الخطة الرئيسية أن يحدد المنطقة التي تُجرى فيها عمليات التعمير التي تتولاها أكثر من جهة.

أ- تتمثل العمليات الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة في مجموع التداخلات والإجراءات التي تنسقها السلطات المحلية بالتعاون مع الملاك، والسكان المقيمين، والقائمين بأنشطة لاستغلال الأرض بشكل دائم، والمستثمرين من القطاع الخاص، وذلك بهدف إجراء تحولات في البنية الحضرية، وإحداث تحسينات اجتماعية، وجني فوائد بيئية في منطقة معينة.

ب- يجوز للعمليات الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة أن تشمل:

1- إجراء تعديلات خاصة بالمعدلات والخصائص المتعلقة بالتقسيم الفرعي للأرض، واستغلالها وشغلها، وكذلك التغييرات التي حدثت في معايير البناء، مع مراعاة التأثيرات البيئية الناتجة عنهم؛

2- تنظيم القواعد المنظمة للبناء، أو الإصلاح، أو التوسع وذلك بما لا يتنافى مع التشريع الحالي.

المادة الثالثة والثلاثون: يشمل القانون الخاص الذي يقر إجراء العمليات الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة الخطة الموضوعة لتنفيذ تلك العمليات والتي يجب أن تشمل كحد أدنى على:

أ- تحديد للمنطقة التي تجرى فيها تلك العمليات؛

ب- تعيين البرنامج الأساسي الموضوع لشغل تلك المنطقة؛

ج- تعيين البرنامج المرسوم لأجل خدمة السكان الذين يتأثرون مباشرة بتلك العمليات وذلك من الناحية الاقتصادية والناحية الاجتماعية؛

د- بيان النتائج المتوقع تولدها عن تلك العمليات؛

هـ- إجراء دراسة تتعلق بأثر البناء على الجوار وذلك قبل الشروع في تشييد المباني؛

و- مطالبة الملاك، والقائمين بأنشطة دائمة لاستغلال الأرض، والمستثمرين من القطاع الخاص بتعويض تبعاً للفوائد التي يحصلون عليها والمذكورة في المدرج 1 ، 2 من الفقرة (ب) ، المادة الثانية والثلاثون من هذا القانون؛

ز- وضع تصور لشكل إدارة العمليات والتحكم فيها، والذي يجب أن يشارك فيه ممثلون من كافة فئات المجتمع المدني.

1- توجيه كافة الموارد التي تحصل عليها السلطات المحلية على الوجه المذكور في المدرج (و) من هذه المادة ناحية الاستثمار في العملية الحضرية نفسها والتي تتولاها أكثر من جهة.

2- تكون لاغية وباطلة أي تصاريح أو تفويضات تصدرها السلطات المحلية على نحو يخل بعملية التنمية الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة، وذلك تبعاً لموافقة القانون الخاص الموضح في المقدمة.

المادة الرابعة والثلاثون: يجوز للقانون الخاص المتعلق بإقرار عمليات التنمية الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة أن يدعو المحليات لإصدار عدد معين من التراخيص المخصصة لإجراء توسعات في المباني مستقبلاً، والتي يمكن التنازل عنها عن طريق المزاد، أو استغلال عائدها مباشرة في الإنفاق على سير العمل الخاص بعملية الإعمار نفسها.

أ- يجوز المتاجرة بحرية في التراخيص الممنوحة والمخصصة لإجراء توسعات في المباني مستقبلاً، بشرط أن تقتصر على المنطقة التي تقع ضمن نطاق عملية تعميم بعينها.

ب-بمجرد تقديم رخصة البناء، تكون الموارد الناتجة عن منح التراخيص المخصصة لإجراء توسعات في المباني مستقبلاً مقصورة على تمويل المنطقة التي يجري فيها البناء الذي يتجاوز المستويات التي يقرها التشريع الخاص بقواعد استغلال الأرض ونظم شغلها، وذلك إلى الحد الذي يعينه القانون الخاص الذي يدخل ضمن صلاحياته الموافقة على إجراء عمليات التنمية الحضرية التي تتولاها أكثر من جهة.

القسم الحادي عشر الخاص بالتنازل للغير عن حق البناء

المادة الخامسة والثلاثون: يجوز للقانون المحلي المرتكز في أساسه على الخطة الرئيسية منح تفويض لمالك الثروة العقارية في الحضر، سواء كانت تلك الثروة ملكية عامة أم خاصة، بممارسة حق البناء الذي تقره الخطة الرئيسية أو أي تشريع حضري خاص وذلك في أي موقع آخر، أو التنازل عن حق البناء للغير وذلك من خلال سند موثق للملكية، وذلك عندما تكون الثروة العقارية المشار إليها ضرورية لتحقيق الأغراض الآتية:

- أ- غرس اللبنة الأولى للمجتمع الحضري والعمل على تجهيزه بكافة المقومات؛
- ب- الحفاظ على الثروة العقارية واعتبارها من ضمن المحميات إذا كانت لها أهمية تاريخية، أو بيئية، أو طبيعية، أو اجتماعية، أو ثقافية؛
- ج- تقديم برامج لتنظيم القواعد التي تحكم ملكية الأرض، والعمل على تمدين المناطق التي تقطنها شرائح سكانية ذات دخل منخفض، والسعي لإنشاء مشروعات إسكانية تخدم قطاع عريض من أفراد المجتمع؛

- 1- يجوز تطبيق نفس الإمكانية على المالك الذي يتبرع بأرضه أو بجزء منها للحكومة، وذلك تحقيقاً للأغراض الوارد ذكرها في البنود من (أ) إلى (ج) التي وردت آنفاً في صدر هذه المادة.
- 2- يقرر القانون المحلي المشار إليه في صدر هذه المادة الشروط المتعلقة بالتنفيذ القانوني للتنازل عن حق البناء.

القسم الثاني عشر الخاص بإجراء الدراسة المتعلقة بأثر البناء على الجوار

المادة السادسة والثلاثون: يحدد القانون المحلي نظم التطوير والتعمير العامة والخاصة، والنشاطات المتعلقة بالمناطق الحضرية والتي تتطلب بالتالي إجراء دراسة خاصة بأثر تلك الأنشطة على الجوار وذلك للحصول من السلطة المحلية على التراخيص الخاصة بالبناء، والتوسع، أو القيام بعمليات تعميم في المناطق الحضرية.

المادة السابعة والثلاثون: يكون إجراء الدراسات الخاصة بأثر الجوار بأسلوب يُراعى فيه الآثار الإيجابية والسلبية للتعمير أو الأنشطة الخاصة بنوعية حياة السكان المقيمين في تلك المناطق وما حولها، وتشتمل تلك الدراسة على الأقل على تحليل مفصل للمسائل الآتية:

- أ- الكثافة السكانية؛
- ب- غرس اللبنة الأولى للمجتمع الحضري والعمل على تجهيزه بكافة المقومات؛
- ج- القواعد التي تحكم استغلال الأرض وشغلها؛
- د- التثمين العقاري؛
- هـ- مد خطوط المواصلات وسد الحاجة إلى وسائل النقل العام؛
- و- وسائل التهوية والإضاءة؛
- ز- تنسيق السمات الخاصة بالمناظر الطبيعية، والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي.

فقرة وحيدة: تُنشر الوثائق الخاصة التي تحوي الدراسات المتعلقة بأثر حركة التعمير على الجوار، وتفتح السلطات المحلية المختصة باب التشاور بشأنها للمهتمين من العامة.

الفقرة الثامنة والثلاثون: لا يعتبر إعداد الدراسات الخاصة بأثر حركة التعمير على الجوار بديلاً عن القيام بإعداد الدراسات التي ورد ذكرها والخاصة بأثر حركة التعمير على البيئة المحيطة والتصديق عليها، وذلك طبقاً للشروط التي حددها قانون البيئة.

الفصل الثالث

الخطة الرئيسية

المادة التاسعة والثلاثون: تكون الثروة العقارية في الحضر قد أدت المهام المنوطة بها عندما تفي بالمتطلبات الأساسية لإقامة نظام للمدينة التي ورد وصفها في الخطة الرئيسية، وكفالة توافر الاحتياجات الأساسية للمواطنين وذلك فيما يتعلق بنوعية الحياة، وشيوع روح العدل الاجتماعي ودفع عجلة التنمية الخاصة بالأنشطة الاقتصادية، مع مراعاة الحقوق الواردة في المادة الثانية من هذا القانون.

المادة الأربعون: تعتبر الخطة الرئيسية، التي أقرها القانون المحلي، الوثيقة الأساسية والأداة اللازمة لتطبيق سياسة التعمير والتوسع في الحضر.

أ-تعتبر الخطة الرئيسية جزء لا يتجزأ من عملية التخطيط المحلي، و يجب أن تشمل الخطط التي تمتد لعدة أعوام، والإرشادات الأساسية الخاصة بالميزانية، والميزانية السنوية على إيضاح كامل للحقوق والأولويات المقررة في الخطة.

ب-تشتمل الخطة الرئيسية على تصور كامل للمقاطعة المحلية ككل.

ج-يجب مراجعة القانون الذي يسن الخطة الرئيسية مرة كل عشر سنوات على الأقل.

د-في أثناء عملية الإعداد للخطة الرئيسية ومراقبة تنفيذها، تكفل السلطات المحلية التشريعية والتنفيذية ما يلي:

1-تعزيز إقامة جلسات الاستماع المفتوحة والمناقشات وذلك بمشاركة السكان والهيئات التي تمثل مختلف فئات المجتمع؛

2-توافر العلانية فيما يتعلق بالوثائق والمعلومات المتعلقة بهذا الشأن؛

3-تيسير الإطلاع على تلك الوثائق والمعلومات للمهتمين بهذا الشأن.

هـ-(معارضة)

المادة الواحدة والأربعون: يعتبر تطبيق الخطة الرئيسية إلزاماً لبعض المدن منها:

أ-المدن التي يقطنها أكثر من 20,000 نسمة؛

ب-سكان العواصم وأفراد المجتمعات الحضرية؛

ج-حيثما تعتزم السلطة المحلية الأخذ بالوثيقة التي قررتها الفقرة 4 من المادة 182 من الدستور الفيدرالي؛

د-سكان المناطق التي تحظى باهتمام سياحي خاص؛

هـ-المناطق الهامة التي تشهد عمليات تعمير أو أنشطة أخرى، ولها في نفس الوقت أثر بيئي هام على المناطق البيئية أو المحلية المحيطة.

1-في حالة تحقيق إنجازات فيما يتعلق بعمليات التعمير أو غيرها من الأنشطة الواردة في الفقرة (هـ) أعلاه، تدخل الموارد الفنية والاقتصادية المخصصة لإعداد الخطة الرئيسية ضمن الإجراءات التعويضية المقررة.

2-في حالة المدن التي يقطنها أكثر من 500,000 نسمة، يجب إعداد خطة متكاملة لتوفير وسائل النقل في الحضر، وتكون في نفس الوقت متناسبة مع الخطة الرئيسية أو متضمنة فيها.

المادة الثانية والأربعون: تحوي الخطة الرئيسية على الأقل ما يلي:
أ-التخطيط الخاص بالمناطق الحضرية التي يُطبق فيها نظام التقسيم الفرعي للأرض، والبناء أو نظام الاستغلال الجبري للأرض مع مراعاة وجود بنية تحتية جيدة والحاجة الماسة للاستغلال، وذلك طبقاً لما جاء في المادة الخامسة من هذا القانون؛
ب-التصرفات التي تتطلبها المواد الخامسة والعشرون، والثامنة والعشرون، والتاسعة والعشرون، والثانية والثلاثون، والخامسة والثلاثون من هذا القانون؛
ج-إعمال نظام للرقابة والتحكم.

الفصل الرابع

الإدارة الديمقراطية للمدينة

المادة الثالثة والأربعون: لكفالة إدارة ديمقراطية للمدينة، يجب اللجوء إلى استخدام الوسائل الآتية وغيرها:
أ-عقد جلسات للمشاورة بشأن السياسة الحضرية المتبعة، وذلك على المستوى الوطني، ومستوى الدولة، ومستوى المحليات؛
ب-عقد مناقشات، ومشاورات، وجلسات استماع عامة؛
ج-عقد مؤتمرات للتداول حول الموضوعات ذات الأهمية الحضرية، وذلك على المستوى الوطني، ومستوى الدولة، ومستوى المحليات؛
د-تشجيع المبادرات الشعبية لاقتراح القوانين، والخطط، والبرامج، ومشروعات التنمية الحضرية؛
هـ-(معارضة)

المادة الرابعة والأربعون: يدخل ضمن نطاق العمل المحلي التشارك في إدارة الميزانية المنصوص عليها في السطر (و) من البند (3) من المادة الرابعة من هذا القانون، ويشمل هذا التشارك عقد المناظرات، وجلسات الاستماع، والمشاورات العامة للتداول بشأن المقترحات الخاصة بالخطة التي تستمر لعدة أعوام، والقانون الخاص برسم الإرشادات الخاصة بإدارة الميزانية، والميزانية السنوية، وذلك كشرط أساسي ملزم للحصول على موافقة مجلس المدينة على تلك المقترحات.

المادة الخامسة والأربعون: يجب أن تسمح الهيئات الإدارية المخصصة لمناطق العاصمة والتجمعات الحضرية بمشاركة فعالة تضطلع بها الجماهير والمؤسسات التي تمثل مختلف شرائح المجتمع، وذلك لضمان التحكم في نوعية الأنشطة التي يقومون بها والممارسة الكاملة لحق المواطنة.

الفصل الخامس

إجراءات عامة

المادة السادسة والأربعون: للمحليات أن تولي لمالك العقار المتأثر بالشروط والالتزامات التي حددتها صدر المادة الخامسة من هذا القانون إنشاء مجموعة عقارية لتوفير نوع من الدعم المادي والانتعاش للسوق العقاري.

أ- تعتبر المجموعة العقارية سبيلاً لدعم العملية الخاصة بإنشاء البنية التحتية الحضرية، أو أسلوباً لتعزيز خطط البناء وذلك بعدة وسائل يتنازل المالك من خلالها عن العقار الذي يمتلكه لصالح السلطة المحلية، وبعد تنفيذ العمل يتسلم، كأجر له، وحدات عقارية مزودة ببنية تحتية حضرية مناسبة، أو يتسلم وحدات سكنية تم الانتهاء من بنائها بالفعل.

ب- تتناسب قيمة الوحدات العقارية التي يتسلمها المالك مع قيمة العقارات قبل البدء في تنفيذ العمل، مع مراعاة ما حددته الفقرة (ب)، المادة الثامنة من هذا القانون من شروط.

المادة السابعة والأربعون: تُعد الضرائب المفروضة على الثروة العقارية الحضرية، وكذلك الرسوم المتعلقة بتقديم خدمات حضرية عامة من قبيل المهام المرتبطة بأغراض اجتماعية معينة.

المادة الثامنة والأربعون: في حالة تنفيذ برامج ومشروعات سكنية تحظى باهتمام شرائح عديدة من المجتمع، ويتولى القيام بها هيئات أو جهات عامة لها نشاطات في المنطقة، تشتمل عقود الامتياز الخاصة بمنح حق استغلال الثروة العقارية العامة على البنود التالي ذكرها:

أ- يعتبر ذلك الامتياز من الناحية القانونية بمثابة عقود عامة مسجلة، ولا ينطبق عليه الشروط الواردة في البند (ب) من المادة 134 من القانون المدني؛

ب- تعتبر تلك العقود بمثابة سند للقبول الجبري وذلك نظير كفالة الحصول على عقود التمويل الخاصة ببناء المساكن.

المادة التاسعة والأربعون: يكون للولايات والمحليات مدة قوامها تسعين يوماً تبدأ من اليوم الذي بدأ فيه أعمال هذا القانون، وذلك لتقرير المواعيد النهائية لإصدار الإرشادات الخاصة بالتنمية الحضرية، ومنح الموافقات المتعلقة بمشروعات تقسيم الأراضي والبناء عليها، بالإضافة إلى أعمال نوع من الرقابة والتفتيش وتحديد أجل معين للتوثيق والانتهاء من البناء.

فقرة وحيدة: في حالة عدم الالتزام بالشروط المقررة في صدر المادة، يحق للمالك الحصول على مهلة مدتها ستين يوماً لتنفيذ كل قانون من القوانين الإدارية المذكورة على حدة، والتي تكون سارية إلى أن تصدرهم الولايات والمحليات في نموذج آخر بقوة القانون.

المادة الخمسون: يجب على المحليات التي تتناسب أحوال المدن التي تديرها مع الشروط والمتطلبات الواردة في البند (أ)، (ب)، من المادة الواحدة والأربعين من هذا القانون، والتي لا تملك أي خطة رئيسية معتمدة في وقت صدور هذا القانون، أن تعتمد خطة رئيسية لتنفيذها وذلك خلال خمس سنوات.

المادة الواحدة والخمسون: تسري الأحكام الخاصة بمنح سلطات معينة للإدارة المحلية والعمدة على التوالي على الحي الفيدرالي والمحافظ الذي يحكم هذا الحي، وذلك إعمالاً لهذا القانون.

المادة الثانية والخمسون: يكون العمدة مسئولاً عن أي مخالفات إدارية بموجب القانون رقم 429 و8 الصادر في 2 حزيران / يونيو 1992 ، بدون أي تدخل في السلطات الممنوحة لجهات عامة أخرى تخول لها فرض عقوبات معينة أخرى وتنفيذها، وذلك عندما:
أ- (معارضة)

ب- إذا انعدم الالتزام خلال خمس سنوات بالشروط الواجب اتباعها والمتعلقة باستغلال العقار الذي يدخل ضمن الملكية العامة بصورة مناسبة، وذلك طبقاً للشروط الواردة في السطر (4)، المادة الثامنة من هذا القانون؛

ج- إذا استغلت الإدارة المحلية المناطق التي حصلت عليها بحق الشفعة بصورة تخل بالشروط الواردة في المادة السادسة والعشرين من هذا القانون؛

د- إذا استغلت الإدارة المحلية الموارد التي حصلت عليها نظير منح رخص البناء ورخص تغيير النشاط بشكل يخالف الشروط والأحكام المنصوص عليها في المادة الواحدة والثلاثين من هذا القانون؛

ه- إذا أنفقت الإدارة المحلية الموارد التي حصلت عليها من القيام بعمليات التعمير الحضري في غير الأغراض المخصصة لها والمنصوص عليها في السطر (1) من المادة الثالثة والثلاثين من هذا القانون؛

و- إذا عطل العمدة تنفيذ الشروط الواردة في البنود من (1) إلى (3) من السطر (د) من المادة الأربعين من هذا القانون أو فشل في إعمالها؛

ز- إذا فشلت الإدارة المحلية في اتخاذ الإجراءات الضرورية لكفالة الالتزام بما ورد من شروط في السطر (ج) من المادة الأربعين والمادة الخمسين من هذا القانون؛

ح- إذا أخذت الإدارة المحلية عقاراً معيناً بحق الشفعة إعمالاً للشروط الواردة في المادة الخامسة والعشرين إلى المادة السابعة والعشرين من هذا القانون، وطبقاً للشروط والسعر الوارد في العرض المقدم، إذا ثبت أن هذا السعر أعلى من سعر السوق.

المادة الثالثة والخمسون: يُعمل بأحكام المادة الأولى من القانون رقم 347 و7 الصادر في 24 تموز / يوليو، 1985 مع إضافة بند جديد (3)، وإعادة ترقيم البند الحالي (2) والبنود الآتية:
المادة الأولى:

3- إلى النظام الحضري؛

المادة الرابعة والخمسون: تسري المادة الرابعة من القانون رقم 347 و7 لسنة 1985 وذلك على النحو التالي:

المادة الرابعة: يجوز إصدار أمر قانوني على سبيل التحذير وذلك إعمالاً لهذا القانون، ووصولاً إلى تجنب حدوث أي خسائر بيئية، أو إيقاع ضرر بالمستفيدين، أو بالنظام الحضري، أو بالثروة العقارية، أو إحداث أي إخلال بالحقوق الخاصة بالحفاظ على القيم الفنية، والجمالية، والتاريخية، والسياحية، والطبيعية (معارضة).

المادة الخامسة والخمسون: تسري أحكام المادة 167، البند 1 ، البند 28 ، من القانون رقم 015 و6 الصادر في 31 كانون أول / ديسمبر 1973، والذي تعدل بموجب القانون رقم 216 و6 الصادر في حزيران / يونيو 1975 ، وذلك على النحو التالي:

المادة مائة وسبعة وستون:

أ-

28) الخاص بإعلان الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب للملكية، وذلك بغض النظر عن مدى النظام المتبع في تقسيم الأراضي أو البناء عليها؛

.....
المادة السادسة والخمسون: تسري أحكام المادة 167، البند 1، من القانون رقم 6 و015 الصادر سنة 1973، مع إضافة البنود رقم 37، 38، و 39 :

.....
المادة مائة وسبعة وستون:
37) الخاص بالشروط الإدارية أو الأحكام المعلنة الخاصة بمنح امتيازات فيما يتعلق باستغلال الأرض في أغراض السكنى، وذلك بغض النظر عن مدى النظام المتبع في تقسيم الأرض أو البناء عليها؛

38) (معارضة)

39) الخاص بإرساء حقوق السطح فيما يتعلق بالثروة العقارية الحضرية؛

.....
المادة السابعة والخمسون: تسري أحكام المادة 167، البند الثاني، من القانون رقم 6 و015 الصادر سنة 1973 مع إضافة البنود 18، 19، و 20 :

.....
المادة مائة وسبعة وستون:
.....

2-

18) الخاص بإرسال إخطارات تتعلق بالتقسيم الفرعي للأرض، أو البناء، أو الاستغلال الجبري للأرض الحضرية؛

19) الخاص بإنهاء عقد الامتياز الخاص باستغلال العقار في أغراض السكنى؛

20) الخاص بإنهاء الامتياز الخاص بحقوق السطح فيما يتعلق بالثروة العقارية الحضرية.

.....
المادة الثامنة والخمسون: تكون أحكام هذا القانون نافذة بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

.....
البرازيل، في 10 تموز / يوليو 2001 ؛ بعد مرور 180 عاماً منذ الاستقلال، و113 عاماً منذ تأسيس الجمهورية.

.....
الإجراء التمهيدي رقم 220 و2 الصادر في 4 أيلول / سبتمبر 2001

.....
ينظم هذا الإجراء سبل منح الامتيازات الخاصة بالاستغلال الخاص للثروة العقارية في الحضر والذي تقرر في السطر (1) من المادة 183 من الدستور، وينشأ بموجبه مجلس الإنماء الحضري الوطني، ويتفرع منه عدد من الإجراءات الأخرى.
رئيس الجمهورية: يقر رئيس الجمهورية بموجب السلطات التي خولتها له المادة 62 من الدستور هذا الإجراء التمهيدي الذي تكون له قوة القانون الملزم:

.....
الفصل الأول

.....
الخاص بمنح الامتيازات المتعلقة باستغلال الأرض

.....
المادة الأولى: يحق لكل من يحوز، سواء كان ذكراً أم أنثى، مساحة من العقارات العامة تصل إلى مائتين وخمسين متراً مربعاً وتقع في منطقة حضرية، وذلك إلى 30 حزيران / يونيو 2001، ولمدة خمس سنوات متصلة بدون أي تنازع، ويستغلها في أغراض السكنى لإقامته أو إقامة عائلته، أن يحصل على امتياز خاص باستغلال العقار لأغراض السكنى وذلك فيما يتعلق

بالعقار موضع الحيازة، طالما لم يكن هو بأي شكل من الأشكال المالك أو المستفيد بامتياز الاستغلال لأي عقار آخر سواء كان في الريف أو في الحضر.
أ- تمنح المحليات الامتياز الخاص باستغلال العقار في أغراض السكنى بدون أي مقابل للرجل أو للمرأة، أو لكليهما، وذلك بغض النظر عن الحالة الاجتماعية.
ب- يحظر منح حق الامتياز الذي قرره هذه المادة لنفس الشخص المستفيد أكثر من مرة واحدة.
ج- يحق للورثة الشرعيين، سواء كانوا ورثة امرأة أو رجل، الاستمرار في حيازة العقار الذي آل إليهم من مورثيهم، مع التمتع بكافة الحقوق، طالما كان الوارث مستقراً في العقار في الوقت الذي حدث فيه التوارث.

المادة الثانية: في حالة العقارات الواردة في المادة الأولى والتي تبلغ مساحتها أكثر من مائتين وخمسين متراً مربعاً، والتي يشغلها حتى 30 حزيران / يونيو لأغراض السكنى شرائح سكانية من ذوي الدخل المنخفض وذلك لمدة خمس سنوات متصلة بدون أي تنازع، وحيث يكون من الصعوبة بمكان تحديد مساحة العقار التي يشغلها كل حائز على حدة، تمنح المحليات الامتياز الخاص باستغلال العقار لأغراض السكنى بصورة جماعية طالما كان الحائزون غير مالكيين بأي كيفية لأي عقار آخر أو متمتعين بأي امتياز عقاري آخر سواء في الريف أو في الحضر.
أ- يجوز للحائز أن يضيف إلى مدة حيازته مدة الحيازة الخاصة بسلفه طالما كانت الصلة مستمرة بينهما، وصولاً إلى حساب الفترة التي تشترطها هذه المادة.
ب- يخصص لكل حائز في عقد الامتياز الخاص الذي قرره هذه المادة قطعة من الأرض مساوية لغيره من الحائزين بغض النظر عن حجم القطعة التي يشغلها كل منهم، ما لم يكون هناك اتفاق مكتوب بين الحائزين يتم بموجبه تخصيص قطع معينة لحائزيها
ج- لا تتجاوز الحصة المخصصة لكل حائز مائتين وخمسين متراً مربعاً.

المادة الثالثة: يُكفل للحائزين حق ممارسة الحقوق المقررة في المادة الأولى والمادة الثانية، ويتم توثيقها بانتظام ضمن الثروة العقارية العامة التي تصل مساحتها إلى مائتين وخمسين متراً مربعاً، والخاصة بالحكومة الفيدرالية، والولايات، والحي الفيدرالي، والمحليات التي تقع في منطقة حضرية وذلك كما تقرر اللوائح والنظم المتبعة.

المادة الرابعة: تكفل الحكومة للحائزين حق ممارسة الحقوق المنصوص عليها في المادة الأولى والثانية وذلك في أي موقع آخر إذا كانت الحيازة تشكل خطراً على حياة أو صحة الأفراد الشاغلين لقطعة الأرض.

المادة الخامسة: تعد الحكومة مسئولة عن كفالة الحقوق المقررة في المادة الأولى والثانية وعن ضمانتها ممارستها في موقع آخر وذلك في حالة أن تكون حيازة الأرض وشغلها لتحقيق أي من الأغراض الآتية:

- أ- أن تكون الأرض مخصصة لخدمة المنفعة العامة؛
- ب- لتنفيذ أحد المشروعات الحضرية بها؛
- ج- لها أهمية خاصة من ناحية الأمن القومي، أو من ناحية الحفاظ على البيئة وحماية المصادر الطبيعية؛
- د- لبناء خزانات وما يتبعها من أعمال؛
- هـ- أو تكون واقعة على خطوط المواصلات والاتصالات.

المادة السادسة: تحصل الجهة الإدارية على سند الامتياز الخاص باستغلال الأرض في أغراض السكنى من خلال الهيئة الإدارية الخاصة، أو بقرار من المحكمة في حالة الرفض أو الترك والإغفال.

أ- يكون للإدارة الحكومية العامة مدة قوامها 12 شهراً للرد على الطلب تبدأ من تاريخ تسلمه.
ب- أما في حالة أن تكون الثروة العقارية خاصة بالحكومة أو الولايات الفيدرالية، يلزم الطرف المستفيد بتقديم طلب الامتياز الخاص باستغلال الأرض في أغراض السكنى مصحوباً بشهادة خاصة من السلطة المحلية، تشهد من خلالها أن العقار يقع في منطقة حضرية ومخصص لسكنى الحائز-سواء كان رجلاً أم امرأة- أو عائلته.

ج- في حالة إقامة دعوى قضائية، يعلن القاضي من خلال حكم قضائي ويقرر حق الامتياز الخاص باستغلال العقار لأغراض السكنى.

د- يكون سند الحيازة الذي صدر بناء على تصرف إداري أو حكم قضائي بمثابة حجة لتسجيل العقار في مكتب التوثيق والشهر العقاري.

المادة السابعة: يجوز التنازل عن عقد الامتياز الخاص باستغلال الأرض في أغراض السكنى وذلك أثناء الحياة أو بالوراثة.

المادة الثامنة: يحق للمحليات إلغاء عقد الامتياز الخاص باستغلال الأرض في أغراض السكنى وذلك في حالة:

أ- أن يستغل المستفيد العقار في أغراض أخرى غير أغراض السكنى سواء لنفسه أو لعائلته؛
ب- أو أن يكون للمستفيد ملكية عقارية أخرى أو عقد امتياز في منطقة حضرية أو ريفية أخرى.
فقرة وحيدة: يُسجل إنهاء عقد الامتياز في مكتب الشهر والتوثيق العقاري، عن طريق إعلان من جانب السلطة الحكومية المختصة.

المادة التاسعة: تضطلع السلطة الحكومية المختصة بمسئولية تقرير الشخص الذي تفوض له حق استغلال الأرض حتى 30 حزيران / يونيو 2001 ، وذلك في حالة أن يكون هذا الشخص حائزاً للعقار كما لو كان يملكه لمدة خمس سنوات متصلة بدون أي تنازع، وأن تصل مساحة الأرض إلى مائتين وخمسين متراً مربعاً وتكون واقعة في منطقة حضرية، وأن تكون مستخدمة في أغراض تجارية.

أ- تمنح السلطة العامة التفويض الخاص بالاستغلال الذي تقرره هذه المادة مجاناً وبدون أي مقابل.

ب- يجوز للحائز أن يضيف لمدة حيازته فترة الحيازة الخاصة بأسلافه طالما كانت الصلة مستمرة بينهما، وذلك للوفاء بشرط المدة المنصوص عليه في هذه المادة.

ج- يخضع التفويض الخاص بحق استغلال الأرض المنصوص عليه في صدر هذه المادة للقرارات والتصرفات الواردة في المادة الرابعة والخامسة من الإجراء التمهيدي.

الفصل الثاني

الخاص بإنشاء المجلس الوطني للتنمية الحضرية

المادة العاشرة: ينشأ بموجب هذه المادة المجلس الوطني للتنمية الحضرية، ويكون بمثابة هيئة عامة للتناقش والتشاور، ويتبع رئاسة الجمهورية، ويضطلع بالمسئوليات الآتية:
أ- اقتراح الإرشادات، والأدوات، وتقرير المعايير والأولويات الخاصة بالسياسة الوطنية للتنمية الحضرية؛

ب-متابعة تنفيذ السياسة الوطنية الخاصة بالتنمية الحضرية وتقييمها، وخاصة السياسات المتعلقة بإقامة مشروعات الإسكان، والصرف الصحي، وخطوط المواصلات، وتقديم توصيات بشأن الإجراءات الضرورية الواجب اتخاذها لتحقيق الأهداف المرسومة؛
ج-تقديم اقتراحات بشأن إعداد المعايير العامة للقانون الحضري، وإبداء آراء في تشريعات مماثلة خاصة بالتنمية الحضرية وذلك بغرض إحداث نوع من التغيير والتعديل.
د-إصدار إرشادات وتوصيات خاصة بتطبيق القانون رقم 257 و10 الصادر في 10 تموز / يوليو 2001 ، وغيره من القوانين الخاصة بإقرار معايير التنمية الحضرية؛
ه-تعزيز سبل التعاون بين الحكومة الفيدرالية، والسلطات الخاصة بالولايات، والمحليات، والأحياء الفيدرالية، والمجتمع المدني وذلك لصياغة السياسة الوطنية الخاصة بالتنمية الحضرية وتنفيذها؛
و-وأخيراً إعداد اللوائح الداخلية الخاصة بالمجلس.

المادة الحادية عشر: يتكون المجلس الوطني للتنمية الحضرية من رئيس المجلس ، والجمعية العامة، والأمين العام التنفيذي، الذين تتحدد مسؤولياتهم بقرار قانوني.
فقرة وحيدة: يحق للمجلس الوطني للتنمية الحضرية إنشاء لجان فنية للمساعدة وذلك كما تنص عليه اللوائح الداخلية للمجلس.

المادة الثانية عشر: يقرر رئيس الجمهورية شكل البنية الخاصة بالمجلس الوطني للتنمية الحضرية، ويحق له تأليف الجمعية العامة، وتحديد أعضاء المجلس الاستشاري ومن ينوب عنهم، وهيئة اللجان الفنية.

المادة الثالثة عشر: تكون المشاركة في المجلس الوطني للتنمية الحضرية ولجانه الفنية بدون أي مقابل.

المادة الرابعة عشر: تعتبر المهام التي يقوم بها أعضاء المجلس الوطني للتنمية الحضرية وأعضاء اللجان الفنية التابعة له من قبيل الخدمة العامة، ويتم دفع تعويض نظير التغيب عن العمل بسبب المشاركة في المجلس الوطني للتنمية الحضرية واحتسابه كوردية عمل إعمالاً للقانون.

الفصل الثالث

التصرفات النهائية

المادة الخامسة عشر: تسري أحكام البند الأول، المادة 167، من القانون رقم 015 و6 الصادر في كانون أول / ديسمبر 1973 ، مع إجراء التعديلات الآتية:

"أ-

28) فيما يتعلق بالأحكام المعلنة الخاصة بالتقادم المكسب للملكية؛

37) فيما يتعلق بالشروط الإدارية أو الأحكام المعلنة الخاصة بعقد الامتياز المتصل باستخدام العقار لأغراض السكنى؛

40) فيما يتعلق بعقد الامتياز الخاص بممارسة حق استغلال الثروة العقارية العامة."

المادة السادسة عشر: يكون الإجراء التمهيدي نافذاً من تاريخ نشره.

البرازيل، في 4 أيلول / سبتمبر 2001 ؛ بعد مرور 180 عاماً على الاستقلال، و113 عاماً على تأسيس الجمهورية.