

بلدية الكويت

قرار وزاري رقم (202 / لسنة 2026)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (206) لسنة
(2009)

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به

وزير الدولة لشئون البلدية ووزير الدولة لشئون الإسكان

- بعد الاطلاع على المادة 72 من الدستور.

- وعلى القانون رقم 33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت
وتعديلاته .

- وعلى قرار مجلس الوزراء رقم 1358 لسنة 2018 بإصدار
اللائحة التنفيذية للقانون رقم 33 لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت
المشار إليه.

- وعلى القرار الوزاري رقم 363 لسنة 2009 بشأن الهيكل
التنظيمي للجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات وتعديلاته.

- وعلى القرار الوزاري رقم 206/2009 بشأن تنظيم أعمال البناء
والجداول الملحقه به وتعديلاته ،

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ف 21 / 171 /

2026/2/16 د 4) المتخذ بتاريخ 2026/2/16.

- وعلى كتاب مدير الإدارة القانونية بالتكليف رقم (00151)
المؤرخ في 2026/04/02.

- وعلى كتاب مدير عام البلدية رقم (00122) المؤرخ في
2026/04/21.

- وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

قرر

المادة الأولى

يستبدل الجدول رقم (8) المرفق بهذا القرار ، بالجدول رقم (8) بشأن
الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاتل في مختلف مناطق
الكويت الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم
أعمال البناء والجداول الملحقه به.

المادة الثانية

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام الجدول المرفق ، على الجهات
المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من
تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الاسكان

عبد اللطيف حامد حمد المشاري

صدر في: 27 أبريل 2026م

الموافق: 10 ذو القعدة 1447هـ

جدول رقم (8) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية المشاتل في مختلف مناطق الكويت

أولاً- تعاريف:

في تطبيق أحكام هذا الجدول يكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة بجانب كل منها مالم يقتضي سياق النص خلاف ذلك:

1-المشاتل:

هي تلك القسائم المخصصة للأعمال الزراعية وتستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها وبيع وعرض النباتات والزهور والمنتجات والمستلزمات الزراعية وتنسيق وصيانة الحدائق وتجهيزاتها.

وتتكون من: بيوت محمية، صالة عرض وبيع، مخزن للبذور والأسمدة والمستلزمات الزراعية، غرفة أمن، غرفة كهرباء، مظلات إنتاج الشتلات، أحواض زراعة، خزان مياه، شبكة ري، دورات مياه، بالإضافة إلى مكتب فقط لإدارة المشتل وملحقاته.

لا يسمح باستغلال البناء لأي غرض آخر غير الغرض المخصص من أجله القسيمة وهو (المشاتل). وتشمل:

أ- المشاتل التي تعود ملكيتها لأموال الدولة وتحت إشراف الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.

ب- المشاتل ذات الملكية الخاصة وتبدأ مساحتها من 2000م²

2-المستلزمات الزراعية:

يقصد بها جميع المواد والمنتجات المستخدمة في أنشطة المشاتل بما في ذلك إنتاج النباتات والعناية بها وتجهيزها وفقاً للأنظمة واللوائح المعتمدة لدى الجهات المختصة.

3-الارتفاعات:

أ- ارتفاع المبني: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع (الحيطة بالقسيمة) ارتفاعاً إلى منسوب سطح الطابق الأخير.

ب- ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق إلى أدنى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه.

4-الوحدة التجارية:

حيز من الفراغ محدود بمساحة معينة قابلة للزيادة أو النقصان يسمح بممارسة أي نوع من أنواع الأنشطة التجارية حسب ما تقتضيه القوانين واللوائح المنظمة للتراخيص التجارية وتشمل المعارض والمخازن والمحلات والمكتب.

ثانياً: نسب ومساحات البناء: -

1- السرداب: -

تكون نسبة بناء الطابق السرداب لا تتجاوز 100% من مساحة القسيمة وتطبق نفس النسبة في حال عمل سرداب إضافية.

2- الأرضي:

تكون نسبة بناء الطابق الأرضي لا تتجاوز 50 % من مساحة القسيمة، ويجوز تغطية المساحة المتبقية من القسيمة بالأرضي بمواد خفيفة نافذة للضوء قابلة للتحويل والإزالة.

3- السندرة:

تكون نسبة بناء السندرة لا تتجاوز 50% من مساحة الوحدة التجارية المسموح بها في الطابق الأرضي.

4- الميزانين:

تكون نسبة بناء الطابق الميزانين لا تتجاوز 30% من مساحة القسيمة.

5- يكون الحد الأدنى لمساحة المعرض أو المخزن في أي طابق 150م²

6- يكون الحد الأدنى لمساحة المحل 50م²

7- يكون الحد الأدنى لمساحة المكتب بالميزانين 150م².

8- يكون الحد الأقصى لمساحة (غرفة الأمن ودورة المياه الخاصة بها وغرف الكهرباء) لا يتجاوز 2% من مساحة القسيمة وتحسب ضمن النسبة الإجمالية.

9- يكون الحد الأقصى لمساحة الأنشطة التكميلية (مقاهي مطاعم مقاصف) للمشاتل ذات الملكية الخاصة لا يتجاوز 5% من مساحة القسيمة وتحسب ضمن النسبة الإجمالية.

10 - يكون الحد الأدنى لصافي عرض منحدر نزول السيارات 4م.

11 - لا يدخل في حساب النسبة الإجمالية كلاً من: السرداب- السنادر- الميزانين- المناور- دورة المياه - درج الطوارئ - خزان المياه - بيت الدرج والغرف الميكانيكية بالسطح.

ثالثاً: التصميم والاستعمالات:

• تصدر للمشاتل العائدة لأموال الدولة رخصة تجارية واحدة لكامل المبني ورخصة تجارية واحدة لمكتب (إدارة المشتل) للمنتفع بالقسيمة بالطابق الميزانين فقط حسب ما ورد في بندي التعريف والنسب والمساحات.

• تصدر للمشاتل ذات الملكية الخاصة رخص تجارية منفصلة لكل من المعارض والمحلات والمكتب حسب ما ورد في بندي التعريف والنسب والمساحات.

1-السرداب:

أ- يجوز استعمال السرداب بالكامل لذات الغرض المخصص له القسيمة كما يجوز تقسيمه إلى وحدات تستغل كمخازن (وفق مواصفات قوة الإطفاء العام) لغرض التخزين وتربية النباتات ويمكن اتصالها بالوحدات بالأرضي والميزانين ولا تصدر لها رخصة تجارية منفصلة.

ب- يجوز عمل السرداب أو جزء من السرداب ليستغل مواقف للسيارات وخدمة التحميل والتفريغ وتستغل لخدمة القسيمة فقط.

أ- يكون الحد الأقصى لصافي ارتفاع المبنى المكون من دور أرضي فقط (6م)، وفي حال وجود ميزانين فيكون الحد الأقصى لمجموع ارتفاع الطابق الأرضي والطابق الميزانين (9م) بشرط أن لا يزيد ارتفاع الطابق الميزانين عن (4م).

ب- يجوز إقامة بيت الدرج والغرف الميكانيكية بما يجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبنى على أن لا تزيد عن (3م).

ج- يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق السرداب (3م) والحد الأقصى (5م)، ويكون الحد الأقصى لارتفاع سقف السرداب فوق مستوى منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً (1,50م) وفي حالة عمل سرداب يحسب الحد الأقصى لارتفاع المبنى بدءاً من سقف السرداب.

د- ولا تدخل ضمن ارتفاع المبنى تصبونة السطح أو بيت الدرج أو غرف المعدات الميكانيكية بالسطح.

هـ - يكون الحد الأقصى لارتفاع تصبونه السطح (1,50م).

سادساً: - الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية: -

لا يجوز إقامة أي ملحقات إضافية لقوائم أبنية المشاتل

سابعاً: الأدرج وأدرج الطوارئ: -

يتم تنفيذ الأدرج وأدرج الطوارئ والمساعد وفقاً لمتطلبات ومواصفات قوة الإطفاء العام.

ثامناً: - البروزات:

أ- يجوز في واجهات الأبنية الرئيسية البروز لغاية تجميلية ولا تدخل ضمن نسب البناء بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز عن الأطوال التالية:

1- (50سم) كحد أقصى للشفرات والنوافذ والبروزات التجميلية وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزء من البناء.

2- (متر واحد) لبروز السطح الأخير لتصبونه السطح (الدروة).

3- يبدأ البروز على ارتفاع (2,20م) من منسوب الأرض المطل عليها البروز شريطة أن لا يكون البروز بمنسوب سطح الطابق.

ب- يجب للأبنية التي تقع داخل القوائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (1، 2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد الارتدادات.

تاسعاً: - المناور:

يجوز عمل منور أو أكثر وفقاً لاشتراطات قوة الإطفاء العام.

عاشراً: - يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشؤون ذوي الإعاقة.

الحادي عشر: يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

ج- يسمح بإقامة أكثر من سرداب شريطة استغلال السرداب الإضافية كمواقف للسيارات فقط.

د- يسمح بعمل منحدر لنزول السيارات وسيارات التحميل والتفريغ إلى السرداب والسرداب الإضافية على أن يبدأ نزول المنحدر من حدود القسيمة ويكون من جهة الشارع الخدمي الفرعي فقط.

2- الأرضي: -

أ- المشاتل العائدة لأملاك الدولة:

يسمح باستغلال الطابق الأرضي بأي من مكونات المشاتل المشار إليها في بند التعريف عدا مكتب الإدارة

ب- المشاتل ذات الملكية الخاصة:

• يسمح بتقسيم الطابق الأرضي إلى وحدات تجارية: (معارض ومخازن ومحلات).

• يجوز للمعارض فقط بالدور الأرضي اتصالها بالميزانين فقط أو بالميزانين والسرداب أو جزء منهما بمساحة تناسب معها شريطة ألا تزيد مساحة الوحدة بالميزانين أو بالسرداب عن مساحة الوحدة في الأرضي ويكون اتصالهم بدرج داخلي أو مصعد أو كليهما وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

• يسمح باستغلال المعارض لبيع المستلزمات والشتلات الزراعية وتجهيز الحدائق فقط ويسمح بعمل مخازن للمعارض وذلك وفق مواصفات قوة الإطفاء العام.

• يسمح باستغلال المحلات فقط بأنشطة تكميلية (مقاهي-مطاعم-مقاصف) حسب ما ورد في بندي التعريف والمساحات والنسب.

3- السندرة:

يجوز عمل سندرة للوحدات بالطابق الأرضي تستغل لغرض التخزين فقط ويكون اتصالها من داخل الوحدة بدرج داخلي وتكون من مواد خفيفة ولا تستغل تجارياً.

4- الميزانين: -

أ- يسمح باستغلال جزء من الميزانين كمكتب للمنتفع بالعقار للمشاتل العائدة للدولة، أو لصاحب العقار للمشاتل ذات الملكية الخاصة، على أن يتم استغلال باقي الميزانين لنفس الغرض المخصص له القسيمة، ولا يجوز إصدار رخص تجارية منفصلة للميزانين.

ب- يسمح ببروز طابق الميزانين شريطة احتساب المساحة المظللة أدناه ضمن نسبة البناء المسموح بها للطابق الأرضي.

رابعاً - الارتدادات:

يجوز البناء على حدود القسيمة من جميع الجهات شرط توفر الوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وحصره وعدم انتقاله وذلك وفق متطلبات واشتراطات قوة الإطفاء العام.

خامساً- الارتدادات: -