قرار وزاري رقم (2023/325)

بشأن القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية تطبيقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 40 لسنة 1978 بشأن تنظيم القطع التنظيمية.

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الاتصالات .

– بعد الاطلاع على القانون رقم (33) لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت وتعديلاته.

– وعلى القانون رقم 40 لسنة 1978 بشأن تنظيم القطع التنظيمية .

– وعلى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/78/20/180) المتخذ بتاريخ 1978/11/20 بشأن القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية تطبيقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 40 لسنة 1978 بشأن تنظيم القطع التنظيمية.

– وعلى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/م ق 2023/02/08/1 د2/ أولاً) المتخذ باجتماعه رقم (2023/2 د2) لدور الانعقاد الثاني للفصل التشريعي الثالث عشر المنعقد بتاريخ 2023/6/26.

– ولمقتضيات المصلحة العامة .

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

قـرر

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا النظام تطلق عبارة (تنظيم القطع التنظيمية) على القرار النهائي الصادر من المجلس البلدي بالموافقة على المشروع التي تبادر الدولة في تقديمه الخاص بعملية تقسيم قطعة أرض أو أراضي خام غير منظمة مملوكة للدولة أو الأفراد إلى قطعة واحدة (بلوك) أو عدة قطع (بلوكات) تتكون من قسائم ذات مساحات محددة وفق النظم واللوائح المرعية ، تفصل بينها طرق أو شوارع رئيسية أو فرعية أو ممرات أو ميادين ، ويتم استقطاع مساحات من هذه الأرض الخام لدواعي تحسين العقار / العقارات محل مشروع التنظيم تؤول للدولة بدون ثمن وفق النسب المقررة في هذا النظام وما زاد عن تلك النسب تكون بثمن ، تستغل كقسائم ومساحات ومرافق عامة (ساحات – شوارع وأرصفة –ميادين –ممرات –محولات كهرباء– حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة) ملكاً للدولة وما يستلزم ذلك من ضم واقتطاع الجيوب والزوائد للقسائم المترتبة على التنظيم ، لتكون صالحة لإقامة مبان عليها وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في البلدية.

مادة (2)

تبدأ الإدارات الفنية المختصة بالبلدية بالسير في إجراءات تنظيم القطعة التنظيمية بناء على متطلبات التنظيم وموافقة وزارات

الخدمات المعنية ومخاطبة التسجيل العقاري لموافاتها بآخر التصرفات على العقارات المتأثرة بمشروع التنظيم ، والالتزام بالشروط الفنية والمساحات وأطوال القسائم والشوارع وفقاً للاستعمال المقرر للمنطقة الواقع بها مشروع القطعة التنظيمية الواردة بالمرسوم الصادر بشأن فرز ودمج القسائم بمناطق السكن الخاص والاستثماري والتجاري والشريط الساحلي والصناعي والحرفي ، ووفقاً لشروط الجهات المعنية (وزارة الأشغال العامة – الهيئة العامة للطرق والنقل البري – قسم الطرق بالبلدية –وزارة الداخلية (الإدارة العامة للمرور) وغيرها من الجهات المعنية ، على أن يراعى بقدر الإمكان عند تنظيم القطعة وتوزيع قسائمها ما يلي :

أ– أن تكون المواقع المخصصة للمرافق العامة ضمن الأجزاء العائدة للدولة في القطعة التنظيمية.

ب – العمل قدر الإمكان على إبقاء المالك في موقع عقاره الأصلي، فإذا تعذر ذلك يتم نقله إلى موقع آخر في القطعة ذاتها وإذا تعذر ذلك فإلى قطعة أخرى ثم إلى أقرب موقع منه ثم إلى موقع يماثله أو يقاربه من حيث المزايا .

ج – أن تكون المساحة المخصصة للمالك مساوية بقدر الإمكان لصافي مساحة عقاره الناتجة بعد التنظيم واستقطاع ما يؤول للدولة بدون ثمن أو بثمن حسب الأحوال ، وإذا استلزم الأمر وجود زيادة أو نقص فيكون في أضيق الحدود.

د–إذا كان البناء المقام على العقار مرخصاً ، يحافظ على بقائه في موقعه وعدم الإضرار به وإذا استلزم الأمر المساس بالبناء فيتم ذلك في أضيق الحدود.

مادة (3)

تقتطع من العقار الخام الخاضع للتنظيم في القطعة التنظيمية مساحات تؤول للدولة بدون ثمن تحسب من مساحته الإجمالية الواردة بالوثيقة الرسمية التي تمثله ، سواء كان مملوكاً لشخص واحد أو عدة أشخاص تستغل كقسائم ومساحات ومرافق عامة (ساحات – شوارع وأرصفة –ميادين –ممرات –محولات كهرباء– حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة) ملكاً للدولة، وإذا احتاجت الدولة إلى مساحات من العقار تزيد عن النسب المذكورة فإنه يتم استقطاعها من العقار بثمن وفقاً للتقدير الذي تحدده لجنة التثمين الرسمية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته .

إذا تعددت العقارات الخام الخاضعة للتنظيم في القطعة التنظيمية يجب احتساب نسبة استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن وفقاً للاستعمال المقرر بمرسوم المخطط الهيكلي العام للمنطقة الواقع بها مشروع التنظيم وذلك على النحو التالي :

1– العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير، التي تمثلها وثيقة رسمية واحدة ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، تعامل معاملة العقار الواحد وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من المساحة الإجمالية الثابتة في الوثيقة الرسمية التي تمثل العقارات مجتمعة ، وفي حال اختلاف استعمال أجزاء من العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا البند (سكني ، استثماري ...إلخ) يتم تطبيق نسبة الاستقطاع وفقاً للتالي :

أ–تخصم المساحة المعفاة وفقاً لما هو مقرر بهذا النظام من كامل إجمالي مساحة عقار / عقارات الوثيقة .

ب–يتم توزيع المساحة المعفاة على كل استعمال وفقاً لنسبة ما تشكله مساحته من إجمالي مساحة الوثيقة ومن ثم تطبق نسب الاستقطاعات المقررة لكل استعمال على المساحة المتبقية بعد خصم المساحة المعفاة.

2– العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، وتمثلها وثائق رسمية مختلفة ، تعامل معاملة العقارات المنفصلة وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من إجمالي المساحة الثابتة لكل عقار منها على حدة.

3–العقارات التي يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير، وتمثلها وثيقة رسمية واحدة ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، تعامل معاملة العقارات المنفصلة وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من إجمالي مساحة كل عقار منها على حدة .

4– إذا اشتملت الوثيقة الرسمية الواحدة على عقارات متلاصقة وعقارات يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، فيتم معاملة العقارات المتلاصقة وفقاً للبند رقم (2) أعلاه والعقارات التي يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير وفقاً للبند رقم (3) أعلاه.

mesferlaw.com

مادة (4)

تحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن وفقاً للجدول التالي :

نسب الاستقطاعات من العقار						
الاستعمال	من 500م2 وأقل	تزيد عن 500م2 إلى 3000م2	تزيد عن 3000م2 إلى 20000م2	تزيد عن 20000م2 إلى 100000م2	تزيد عن 100000م2 إلى أقل من مليون متر مربع	من مليون متر مربع وما فوق تقتطع منه النسبة دفعة واحدة بدون نسبة معفاة أو شرائح
		الـ 2500م2 الثانية	الـ 17000م2 الثانية	الـ 80000م2 الثانية	الـ 900000م2 الثانية	
سكن خاص	%00,0	%00,0	%20	%30	%50	%50 من كامل مساحة العقار
استثماري ، تجاري	%00,0	%00,0	%30	%40	%60	%60 من كامل مساحة العقار
صناعي ، حرفي	%00,0	%20	%40	%50	%70	%70 من كامل مساحة العقار

الأراضي الخام الخاضعة للتنظيم الواقعة مباشرة على البحر يتم اقتطاع نسبة 10% من واجهتها البحرية تدخل ضمن إجمالي نسب الاستقطاع التي تؤول للدولة بدون ثمن .

مادة (5)

إذا لم تكف القسائم التنظيمية المتوفرة في القطعة للتوزيع على جميع ملاك القطعة يخصص لكل مالك عدد منها بحسب نسبة صافي المساحات المستحقة له ، بشرط ألا تقل مساحة أية قسيمة عن الحد الأدنى المقرر للقسيمة في المنطقة فإن قلت مساحتها عن ذلك يتم إضافة مساحة من أملاك الدولة لها وإذا تعذر ذلك يجب نزع ملكيتها وفقاً لأحكام القوانين المنظمة لنزع الملكية للمنفعة العامة .

مادة (6)

يعرض مشروع تنظيم القطعة مرفقاً به المستندات والمخططات والجداول الشارحة له على المجلس البلدي للحصول على الموافقة المبدئية عليه.

بعد صدور موافقة المجلس البلدي المبدئية على مشروع تنظيم وتوزيع قسائم القطعة التنظيمية تعرض نسخة منه مرفقاً بها المخططات والجداول الشارحة له في مكان بارز في الطابق الأرضي من مبنى البلدية الرئيسي كما تعرض نسخة منه في فرع بلدية المحافظة الواقعة بها المنطقة التي تقع فيها القطعة التنظيمية .

ويدعى ذوي الشأن بموجب إعلان ينشر في الجريدة الرسمية وفي موقع البلدية الالكتروني الرسمي ومنصات التواصل الرسمية للبلدية للتقدم كتابةً بملاحظاتهم واعتراضاتهم إلى مدير عام البلدية خلال فترة (30 يوما) من تاريخ نشر الإعلان .

تتولى الأجهزة المعنية في البلدية بعد انتهاء المهلة القانونية الواردة في الفقرة أعلاه نظر اعتراضات وملاحظات ذوي الشأن وإعادة دراسة مشروع القطعة التنظيمية على ضوئها والنظر في إمكانية تعديل المشروع من عدمه ، ثم يتم إعداد تقرير نهائي في شأن مشروع تنظيم القطعة التنظيمية مرفقاً به المستندات والمخططات والجداول الشارحة له ويرفع للمجلس البلدي لإصدار قرار نهائي بشأنه .

مادة (7)

بمجرد صدور قرار نهائي نافذ من المجلس البلدي بالموافقة على مشروع تنظيم القطعة التنظيمية وفقاً لأحكام المادة (25) من القانون33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت تؤول إلى الدولة ملكية جميع الأجزاء والمساحات التي تم استقطاعها بثمن أو بدون ثمن من العقارات الخاضعة للتنظيم (قسائم ، مساحات ، مرافق عامة : ساحات – طرق وأرصفة –ميادين –ممرات –حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة)

يخطر قطاع المساحة والإدارات المعنية بالبلدية بقرار المجلس البلدي لإعداد اللازم تمهيداً لوضع قرار التنظيم موضع التنفيذ وتعديل واعتماد المخططات وإخطار وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة) بالقرار لاستكمال الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بتنفيذ القرار وتسجيل القسائم التي تؤول للدولة باسمها .

يحظر على الإدارات والجهات المعنية بالبلدية وخارجها بعد صدور قرار المجلس البلدي النهائي النافذ بالموافقة على مشروع تنظيم القطعة التنظيمية التعامل مع العقارات محل المشروع كعقارات خام بالمخالفة لما جاء بقرار المجلس البلدي المشار إليه ويعتبر أي تصرف صادر بالمخالفة لذلك باطلاً وغير منتجاً لآثاره .

مادة (8)

تتولى وزارة المالية (إدارة نزع الملكية) تحديد التسويات المالية المترتبة على تنظيم القطعة وفقا للتالي :

1–يتم تحديد المبالغ التي تلتزم الدولة بدفعها بناء على تنظيم القطعة التنظيمية والتثبت من توافر الاعتمادات المالية اللازمة لمواجهتها وذلك تمهيداً للسير في الإجراءات المالية المطلوبة بمجرد صدور قرار الموافقة النهائية من المجلس البلدي .

2–يتم تحديد التسويات المالية اللازمة وفقا للأسس التالية:

أ – في حالة وجود نقص أو زيادة في مساحة القسيمة أو القسائم المخصصة للمالك عن صافي مساحة عقاره الأصلي بعد اقتطاع النسبة المقررة للدولة بدون ثمن تتم التسويات المالية وفقاً للتقدير الذي تحدده لجنة التثمين الرسمية بإدارة نزع الملكية ووفقاً للأوضاع والإجراءات المبينة بقانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة.

وفي حالة حصول اقتطاع وإضافة في ذات الوقت لعقار واحد تتم محاسبة المالك وفقا للنتيجة النهائية التي تتمثل في الفرق بين صافي المساحة المستحقة له بعد التنظيم وإجمالي مساحة القسائم المخصصة له.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

ب – لا يعوض إلا عن الأبنية المرخصة المقامة على العقار الخاضع لمشروع تنظيم القطعة التنظيمية التي تتضرر أو تقع خارج حدود القسيمة أو القسائم المخصصة وإذا كانت أجزاء البناء المرخص المتبقية لا تصلح للاستغلال يتم التعويض عنها مع مراعاة حكم المادة 23 من القانون رقم 33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت بالنسبة للأبنية المخالفة.

ج – يتم تقدير الأثمان في جميع الحالات المشار إليها في البندين (أ ، ب) أعلاه بمعرفة لجنة التثمين الرسمية بإدارة نزع الملكية وفقاً للأسعار السائدة حسب استعمال العقار وقت صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على مشروع تنظيم القطعة.

مادة (9)

ينشر قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على تنظيم القطعة التنظيمية بالجريدة الرسمية خلال (30 يوما) من تاريخ صيرورته نافذاً وفقاً لأحكام المادة (25) من القانون 33 لسنة 2016 ، وبعد النشر لا يجوز لذوي الشأن أو الوزارات والجهات الإدارية المعنية اتخاذ أي إجراء أو الاعتداد بأي تصرف على العقار الذي يشمله هذا القرار إلا إذا كان متفقا مع أحكامه أو كان مقيدا له طلب تسجيل لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل قبل نشره، شريطة أن يباشر ذوي الشأن إجراءات تسجيل التصرف موضوع الطلب خلال ثلاثين يوما من تاريخ النشر وإلا اعتبر كأن لم يكن ويقع باطلا كل إجراء أو تصرف يخالف ذلك.

وعلى ذوي الشأن القيام بإتمام الإجراءات المالية والإدارية المترتبة على التنظيم خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ نشر قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على التنظيم في الجريدة الرسمية وفي حال تراخيهم بدون عذر يقبله مدير عام البلدية في استكمال هذه الإجراءات بما في ذلك تسجيل الملكية خلال المهلة المحددة فإن البلدية ستتولى نيابة عنهم وعلى نفقتهم إتمام هذه الإجراءات بما فيها إجراءات نقل الملكية اللازمة لتنفيذ القرار المذكور بالتنسيق مع وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة).

مادة (10)

يكون قرار المجلس البلدي بتنظيم القطع التنظيمية في حال صيرورته نهائياً وفقاً لحكم نص المادة (25) من القانون رقم (33) لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت نافذاً ولا يوقف هذا النفاذ أي اعتراض أو طعن أو قيام نزاع قضائي من ذوي الشأن وتنتقل حقوق هؤلاء إلى القسائم والمساحات المخصصة، أو الأثمان، أو التعويضات أو الفروق المستحقة بحسب الأحوال.

لا يجوز للبلدية نظر أي طلب يقدم من المالك / الملاك والخلف بإعادة التنظيم أو تعديل مشروع القطع التنظيمية بعد صدور قرار نهائي نافذ بشأنه من المجلس البلدي ، ويقتصر هذا الحق فقط على الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية المعنية في حال تطوير الموقع أو وجود عوائق فقط تستدعي التعديل أو إعادة التنظيم .

مادة (11)

ينشر في الجريدة الرسمية والجرائد اليومية وعن طريق وسائل الاعلام المختلفة والموقع الالكتروني الرسمي للبلدية ومنصات التواصل الرسمية للبلدية إعلان لذوي الشأن لحثهم للقيام باستكمال الإجراءات المالية والإدارية المترتبة على التنظيم خلال المدة القانونية المنصوص عليها في المادة السابقة وإلا سوف تتولى البلدية نيابة عنهم وعلى نفقتهم إتمام هذه الإجراءات ، ويعاد نشر هذا الإعلان مرة أخرى في الوسائل المشار إليها بعد ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان الأول مع التنبيه بضرورة إنهاء الإجراءات في خلال المدة المتبقية من المواعيد القانونية.

مادة (12)

تتولى البلدية إخطار الجهات المعنية وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة) لإيقاف الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بالعقار المشمول بالقرار النهائي بتنظيم القطعة التنظيمية الذي توجد بشأنه دعوى متداولة أمام المحاكم وذلك لحين موافاتهم بصدور حكم نهائي أو بات واجب النفاذ لاستكمال تلك الإجراءات على ضوء ما تسفر عنه تلك الأحكام ووفقاً لأحكام هذا النظام.

مادة (13)

تتولى البلدية عند الحاجة وبعد مضي مدة ستة أشهر من نشر قرار المجلس البلدي بتنظيم القطعة التنظيمية بإخلاء المواقع ضمن القطعة التنظيمية بالطريق الإداري على أن يسبق هذا الإخلاء قرار من مدير عام البلدية تحدد فيه مهلة للإخلاء ويخطر به ذوي الشأن ،ولا يخل ذلك بحق البلدية في الإخلاء الإداري بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها وفقا لأحكام قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته .

مادة (14)

يلغى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/78/20/180) المتخذ بتاريخ 78/11/20 بشأن القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية وتعديلاته الصادرة تطبيقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 40 لسنة 1978 بشأن تنظيم القطع التنظيمية.

مادة (15)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ، وينشر بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ، وتسري أحكامه على مشاريع تنظيم القطع التنظيمية التي لم يصدر قرار مبدئي بشأنها حتى تاريخ العمل به، كما تسري أحكامه على ما يتم اتخاذه من إجراءات لاحقة على صدوره خاصة باستكمال مشاريع القطع التنظيمية التي صدر بشأنها قرار مبدئي أو نهائي قبل تاريخ العمل بهذا النظام.

وزير الدولة لشئون البلدية
ووزير الدولة لشئون الاتصالات
فهد علي زايد الشعلة

صدر في: 13 المحرم 1445هـ
الموافق: 31 يوليو 2023م

Alsalam Law Office
www.alsalamlaw.com