

مرسوم رقم 119 لسنة 2010

في شأن نظام فرز ودمج القسائم بمناطق السكن الخاص والاستثماري والتجاري والشريط الساحلي والصناعي والحرفي

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم 56 لسنة 1996 في شأن إصدار قانون الصناعة ،
- وعلى القانون رقم 5 لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت ،
- وعلى المرسوم رقم 255 لسنة 2008 بإصدار المخطط الهيكلي العام لدولة الكويت ،
- وبناء على عرض وزير الدولة لشئون البلدية ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

رسمنا بالآتي

مادة أول

تسري أحكام هذا المرسوم على القسائم المنظمة دون سواها .

مادة ثانية

في تطبيق أحكام هذا المرسوم يكون لكل من المصطلحات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

1 - الفرز : هو تجزئة القسيمة المنظمة إلى قسيمتين منظمتين أو عدة قسائم منظمة لانقل مساحتها عن الحد الأدنى للمساحة المقررة وفقاً لأحكام هذا المرسوم ويصدر بكل قسيمة ناتجة عن التجزئة وثيقة تملك خاصة بها .

2 - الدمج : هو دمج قسيمتين أو عدة قسائم منظمة متجاورة لتصبح قسيمة واحدة ويصدر بها وثيقة تملك بإجمالي المساحة بعد الدمج .

3 - صاحب العلاقة : هو مالك العقار فرداً أو عدة أفراد أو شركة أو مؤسسة أو هيئة أهلية أو حكومية أو من يمثلهم قانوناً .

4 - الشوارع الرئيسية : هي الشوارع التي تفصل بين المناطق

5 - الشوارع الرئيسية التخديمية : هي الشوارع التي تفصل بين القطع التنظيمية داخل المنطقة الواحدة ويجوز تمديد خدمات للقسائم المطلة عليها في حال توافر الشروط اللازمة لذلك .

6 - الشوارع الفرعية : هي الشوارع القائمة ضمن القطعة التنظيمية ويتوافر فيها جميع المرافق التخديمية من تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخلافه .

7 - زاوية الرؤية : هي الجزء المقطع من القسيمة التنظيمية الواقع على تقاطع شارعين وتكون بأبعاد (5م x 5م) بمساحة (2م² x 2م²) .

8 - الواجهة الرئيسية للقسيمة : هي ضلع القسيمة التنظيمية

المطل على الشارع الرئيسي التخديمي أو الشارع الفرعي الذي بواسطته يتم تمديد الخدمات .

9 - الضلع الجانبي : هو طول ضلع القسيمة المطل على عقار مجاور أو عمر مشاه أو ساحة أو شارع أو أمان طريق ، بخلاف الشارع الذي تطل عليه الواجهة الرئيسية للقسيمة .

10 - الارتداد الداخلي : هو البعد الفاصل بين حد البناء داخل القسيمة عن حدود أضلاع القسيمة وفق نظام البناء بالمنطقة .

11 - ارتداد القسيمة : هو البعد الفاصل بين الواجهة الرئيسية للقسيمة والشارع المطلة عليه .

12 - الخدمات : هي التمديدات الصحية والمياه والكهرباء والهاتف وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة .

13 - المناطق المخصصة للسكن الخاص والنموذجي : هي المناطق المخصصة لأبنية السكن العائلي التي أقامتها أو وزعت أراضيها الدولة أو أقامها الأفراد أو القطاع الخاص .

14 - المناطق المخصصة للسكن الاستثماري : هي المناطق المخصصة للاستعمال السكني الاستثماري وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك .

15 - المناطق المخصصة للاستعمال التجاري : هي المناطق التي يسمح فيها باستغلال المباني ضمنها كمحلات تجارية أو مكاتب أو معارض تجارية وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك .

16 - المناطق المخصصة للاستعمال الصناعي : هي المناطق المخصصة لمزاولة الأنشطة الصناعية والحرفية والخدمية .

17 - الشريط الساحلي : هي المنطقة المحصورة بين دوار البدع شمالاً وطريق الفحيحيل الأحمدي جنوباً والبحر من جهة الشرق إلى الطريق الرئيسي جهة الغرب ويسمح فيها ببناء قلل سكنية أو مشاريع ترفيهية وفندقية .

مادة ثالثة

الفرز والدمج في مناطق السكن الخاص والنموذجي

1 - يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم على الشوارع الفرعية بحيث لا تنقل مساحة أي قسيمة ناتجة عن الفرز عن (2م³75) ثلاثمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً على أن لا يقل طول الواجهة عن (15م) خمسة عشر متراً وطول أي ضلع من الأضلاع الجانبية عن (15م) خمسة عشر متراً . (ملحق رقم 1) .

2 - يسمح بفرز القسائم التي عليها بناء قائم وينطبق عليها شروط الفرز شريطة أن تكون المباني مفصولة تماماً من الناحية الإنشائية والمعمارية وينطبق على كل قسيمة ناتجة عن الفرز شروط ونظام البناء ضمن المنطقة من ناحية نسبة البناء والارتدادات الداخلية الواقعة داخل حدود القسيمة شريطة أخذ

1 - يجب أن تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (2م500) خمسمائة متر مربع .

2 - لا يقل طول أي ضلع للقسيمة الناتجة عن الفرز عن (20م) عشرون متراً بما فيها طول الواجهة .

3 - يسمح بفرز القسائم التي بها زاوية رؤية أو أكثر وفق التالي :

أ - يجب أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز ومقتطع منها زاوية رؤية واحدة عن (2م487ر50) أربعمائة وسبعة وثمانون متراً مربعاً ونصف المتر المربع ، وأن لا يقل طول الضلع الفعلي للمواجهة الواقع به زاوية الرؤية عن (15م) خمسة عشر متراً وأن لا يقل طول بقية الأضلاع عن (20م) عشرون متراً ما عدا الضلع الجانبي الواقع به زاوية الرؤية فلا يقل عن (15م) خمسة عشر متراً .

ب - يجب أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز ومقتطع منها زاويتي رؤية عن (2م475) أربعمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً وأن لا يقل طول الضلع الفعلي للمواجهة الواقع به زاويتي الرؤية عن (10م) عشرة أمتار وأن لا يقل طول بقية الأضلاع عن (20م) عشرون متراً ، ما عدا الضلع الجانبي الواقع به زاوية الرؤية فلا يقل عن (15م) خمسة عشر متراً .

ج - يسمح بدمج قسيمتين متجاورتين أو أكثر ذات استعمالات مختلفة (تجاري - استثماري) وذلك وفقاً للاشتراطات التالية :

أ - الالتزام بنسب البناء المسموح بها لكل استعمال قبل الدمج .

ب - يجب ألا تزيد مساحة القسائم الاستثمارية على مرة ونصف من إجمالي مساحة القسائم التجارية المطلوب دمجها معاً كقسيمة واحدة .

ج - يقدم أصحاب العلاقة مخططات تفصيلية مبينا عليها جميع الاستعمالات المقررة على القسيمة بعد الدمج المقترح وذلك وفقاً للأنشطة والاستعمالات المكونة لكامل المشروع مع الالتزام بالنسب والمساحات والاستعمالات المسموح بها للقسائم قبل الدمج لاعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية شريطة الالتزام في تصميم الأبنية على هذه القسائم بعد دمجها بالشروط التالية :

- يسمح بتصميم المباني على القسيمة بعد الدمج كمبنى واحد أو عدة مباني منفصلة وذلك للطوابق المتكررة شريطة أن يتم الالتزام بالنسب الإجمالية المسموح بها والاستعمالات لجميع الطوابق وفق نظام البناء الخاص بكل قسيمة قبل الدمج .

- في حالة تصميم الطوابق المتكررة في مبنى واحد يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الاستعمالات الاستثمارية بطوابق منفصلة عن بعضها البعض مع مراعاة عدم تكرار الاستعمال ويجب عمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال يبدأ من السرايب في حالة إنشاء مواقف سيارات .

موافقة وزارات الخدمات المسبقة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - والجهات الأخرى المختصة) .

3 - يسمح بفرز القسائم المطلة على الشوارع الفرعية والتي أمامها ارتداد بشرط أن ينطبق عليها شروط الفرز دون أن تتحمل البلدية أدنى مسؤولية نتيجة لذلك وشريطة أخذ موافقة وزارات الخدمات المسبقة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - والجهات الأخرى المختصة) على أن يتحمل صاحب العلاقة كافة النفقات الفعلية اللازمة لتوفير الخدمات (ملحق رقم 2+2 ملحق رقم 2 مكرر) .

4 - القسائم المقتطع منها زاوية رؤية أو أكثر وينطبق عليها شروط الفرز يسمح بفرزها بالشروط التالية :

أ - يجب أن لا تقل مساحة القسيمة ذات زاوية الرؤية الواحدة والناتجة عن الفرز عن (2م362ر5) ثلاثمائة واثنا عشر متراً مربعاً ونصف المتر المربع وأن لا يقل طول الواجهة الفعلي الذي به زاوية الرؤية عن (10م) عشرة أمتار ولا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقتطع لزاوية الرؤية (ملحق رقم 3) .

ب - يجب أن لا تقل مساحة القسيمة ذات زاويتي رؤية والناتجة عن الفرز عن (2م350) ثلاثمائة وخمسون متراً مربعاً وأن لا يقل طول الواجهة الفعلي للواجهة الفعلي لأي من زاويتي الرؤية عن (10م) عشرة أمتار ولا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقتطع لزاويتي الرؤية (ملحق رقم 4) .

5 - يجوز فرز القسائم الواقعة على انحناء شارع تخديمي المستوفاة لشروط الفرز وفق هذا النظام شرط أن لا يقل طول الجزء المطل على الشارع التهديمي عند الانحناء عن (10م) عشرة أمتار (ملحق رقم 5) .

6 - يسمح بفرز القسائم المطلة على الشوارع الرئيسية التخدمية ضمن المناطق المستوفاة لشروط الفرز وفقاً لهذا النظام بشرط الحصول على الموافقة المسبقة لوزارات الخدمات ذات الصلة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - الداخلية) - [الإدارة العامة لتنظيم المرور] .

7 - يسمح بفرز القسائم المطلة على الشوارع الرئيسية بين المناطق المستوفاة لشروط الفرز وفقاً لهذا النظام شريطة إمكانية توفير شارع فرعي يخدم القسائم المراد فرزها وشريطة الحصول على الموافقة المسبقة لوزارات الخدمات ذات الصلة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - الداخلية) [الإدارة العامة لتنظيم المرور] .

مادة رابعة

الفرز والدمج في مناطق السكن الاستثماري والتجاري

يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم ضمن مناطق السكن الاستثماري والتجاري وفقاً لما يلي :

ج- لا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقطع لزاوية الرؤية بالنسبة لمساحة القسيمة أو طول الواجهة .

ثانياً : المناطق المخصصة للاستعمال الحرفي والحلبي :

أ- يسمح بفرز القوائم على الشوارع التخديمية شريطة أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (2م250) مائتان وخمسون متراً مربعاً .

ب- لا يقل طول واجهة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (12,5م) اثني عشر متراً ونصف المتر .

ج- لا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقطع لزاوية الرؤية ان وجدت بالنسبة لمساحة القسيمة أو طول الواجهة .

مادة سابعة

أحكام عامة

1- يسمح بدمج القوائم المتجاورة الخالية من البناء والمقرر لها الاستعمال ذاته .

2- يسمح بدمج قسيميّتين متجاورتين أو أكثر المقرر لهم الاستعمال ذاته وعليها أبنية قائمة وفي حالة إضافة أبنية جديدة استكمالاً للنسبة المقررة يجب ربط الأبنية جميعاً .

3- يسمح بدمج قسيميّتين متجاورتين أو أكثر مقرر لهم الاستعمال ذاته على بعضها بناء قائم والأخرى خالية وفي حال إنشاء بناء جديد يجب الالتزام بالنسب والارتفاعات المسموح بها مع ربط الأبنية جميعاً .

4- في حال طلب المالك دمج قسيميّتين متجاورتين أو أكثر المقرر لهم الاستعمال ذاته وبينهما ممر مشاة يسمح بنقل الممر ويسمح بالدمج بعد موافقة وزارات الخدمات ذات الصلة وفي حال وجود أي خدمات ضمن الممر يشترط نقل هذه الخدمات على نفقة المالك ونحت مسؤوليته وذلك قبل إتمام إجراءات الدمج .

5- البلدية غير مسؤولة عما ينتج من أضرار في المباني أو أي اشكالات أخرى في أي من المرافق العامة وخلافه نتيجة الفرز أو الدمج أو إعادة الفرز ، كما أنها غير مسؤولة عن إخلاء المباني الناتجة عنها .

مادة ثامنة

يتم تطبيق أحكام هذا المرسوم بما يتفق مع الاشتراطات الواردة بالمرسوم رقم 255 لسنة 2008 بشأن المخطط الهيكلي العام لدولة الكويت والخطة التنفيذية الهيكلية لمدينة الكويت .

مادة تاسعة

تلتزم الجهات المختلفة والجهات الحكومية بالشروط والضوابط الواردة بهذا المرسوم عند تقديمها لمشاريع التقسيم الخاصة الجديدة أو مشاريع إعادة تنظيم المناطق أو تنظيم مشاريع المدن والضواحي الجديدة واستثناء من ذلك يجب أن لا تقل مساحة القوائم الواقعة في مناطق السكن الخاص والنموذجي عن (2م400) أربع مائة متر مربع على أن لا يقل طول الواجهة عن (15م) خمسة عشر متراً .

- يسمح باستغلال طوابق السرداب والأرضي والميزانين تجارياً على كامل مساحة القسيمة بعد الدمج وفق النسب المسموح بها حسب هذا النظام وذلك لمساحة القسيمة التجارية فقط قبل الدمج على أن يضاف إلى المساحة التجارية بالطابق الأرضي المساحة التجارية المسموح بها للقسيمة الاستثمارية قبل الدمج ولا تكرر هذه المساحة بالسرداب أو الميزانين .
- وتطبق شروط نظام السكن الخاص والنموذجي فيما لم يرد بشأنه نص خاص .

مادة خامسة

فرز ودمج وإعادة فرز القوائم في مناطق الشريط الساحلي

1- يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القوائم على الشوارع التخديمية بحيث لا تقل مساحة أي قسيمة ناتجة عن الفرز عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً مربعاً وطول الواجهة عن (20م) عشرون متراً وطول أي ضلع من بقية الأضلاع عن (20م) عشرون متراً .

2- القوائم المقطع منها زاوية رؤية أو أكثر وينطبق عليها شروط الفرز يسمح بفرزها شريطة ما يلي :
أ- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة المقطع منها زاوية رؤية واحدة والناتجة عن الفرز عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً وثلاثون متراً مربعاً ونصف المتر المربع وأن لا يقل طول الواجهة الفعلية بدون زاوية الرؤية عن (15م) خمسة عشر متراً وطول الضلع الجانبي الفعلي بدون زاوية الرؤية عن (15م) خمسة عشر متراً .

ب- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة المقطع منها زاويتي رؤية الناتجة عن الفرز عن (2م725) سبعمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وأن لا يقل طول الواجهة الفعلي بدون زوايا الرؤية عن (10م) عشرة أمتار والطول الفعلي لأي ضلع جانبي به زاوية عن (15م) خمسة عشر متراً .

3- فيما عدا البندين (1و2) المشار إليهما في هذه المادة تطبق باقي شروط الفرز بمناطق السكن الخاص والنموذجي .

مادة سادسة

فرز ودمج وإعادة فرز القوائم في المناطق الصناعية

يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القوائم في المناطق الصناعية المخصصة لأغراض صناعية وحرفية وخدمية شريطة موافقة الهيئة العامة للصناعة وذلك على النحو التالي :

أولاً : المناطق المخصصة للإستعمال الصناعي :

أ- يسمح بفرز القوائم على الشوارع التخديمية شريطة أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (2م500) خمسمائة متر مربع .

ب- لا يقل طول واجهة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (20م) عشرون متراً .

مادة عاشر

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له تستثنى المشروعات التي تتولاها المؤسسة العامة للرعاية السكنية من تطبيق أحكام هذا المرسوم .

مادة حادية عشر

تعتبر الملاحق المرفقة بهذا المرسوم جزء لا يتجزأ منه .

مادة ثانية عشر

توقف عمليات الفرز فقط دون الدمج بمنطقة السرة .

مادة ثالثة عشر

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا المرسوم .

مادة رابعة عشر

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم ، وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء
ناصر محمد الأحمد الصباح

المحامى صفير فايز
mesferlaw.com



د . فاضل صفير علي صفير

صدر بتصير السيف في : 19 ربيع الآخر 1431هـ
الموافق : 4 أبريل 2010م